

UCHWAŁA NR 81/XI/2011
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM

z dnia 24 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Nowy Dwór Gdański w części obrębu miejscowości Żelichowo**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2001 r nr 142, poz. 1591 poz. 74 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 ust.2, art. 16 ust 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r. z późn. zm.) i art. 4 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871 z 2010r.)

§ 1.

1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański w części obrębu miejscowości Żelichowo opracowano na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim nr 211/XXV/2008 z dnia 30 grudnia 2008r.
2. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 1 z ustaleniami Studium, określonymi w uchwale 359/XLIII/2010 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 16 września 2010r., w sprawie uchwalenia „Zmiany studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Dwór Gdański
3. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański w części obrębu miejscowości Żelichowo
4. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:2000.
5. Integralną część uchwały stanowią :
 - 1) Ustalenia tekstowe
 - 2) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1
 - 3) Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiący załącznik nr 2
 - 4) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy stanowiący załącznik nr 3

§ 2.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.)
2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania :
 - obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
 - obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
 - obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
 - granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych
 - granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych , a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 41, poz. 412 ze zm.)

§ 3.

Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

ZI – tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej

KDW – tereny dróg wewnętrznych

KD.D – tereny dróg publicznych

E – teren projektowanych stacji transformatorowych

§ 4.

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Granice opracowania planu
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 4) Obszary z zakazem zabudowy
 - 5) Obowiązujące linie zabudowy od strony dróg
 - 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg
 - 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii średniego napięcia
 - 8) Linie podziału wewnętrznego – orientacyjne
 - 9) Zjazdy z drogi powiatowej

- 10) Projektowany indywidualny zjazd z drogi powiatowej
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne

§ 5.

1. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim
3. Linie podziału wewnętrznego – orientacyjne – linie projektowanego podziału geodezyjnego terenu o tym samym sposobie użytkowania, których dokładny przebieg będzie określony na etapie projektu podziału geodezyjnego pod warunkiem zachowania zasady podziału – kierunku projektowanych nowych granic i minimalnych powierzchni działki budowlanej
4. Działka budowlana – nieruchomość gruntowa wydzielona geodezyjnie przeznaczona do realizacji budynków
5. Usługi – obiekty usługowe lub wbudowane lokale usługowe o funkcji określonej w kartach terenu
6. Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o symetrycznych dwóch połaciach w stosunku do linii przecięcia się tych dwóch połaci stanowiącej kalenicę
7. Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku jak garaż dobudowany, schody, ganki, tarasy, balkony i wykusze
8. Front budynku – elewacja budynku, usytuowana w kierunku drogi dojazdowej

§ 6.

Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

OBSZAR OZNACZONY SYMBOLEM „B”

1. Karty dla terenu B1MN, B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B8MN, B9MN, B10MN, B12MN, B14MN, B17MN, B21MN, B24MN, B27MN, B28MN

1. Oznaczenie / powierzchnia		
B1MN, pow.0,45ha	B6MN, pow.1,00ha	B14MN, pow.0,69ha
B2MN, pow.0,45ha		B17MN, pow.0,84ha
B3MN, pow.0,35ha	B8MN, pow.0,26ha	B21MN, pow.0,98ha
B4MN, pow.0,38ha	B9MN, pow.0,41ha	B24MN, pow.0,14ha
B5MN, pow.0,90ha	B10MN, pow.0,39ha	B27MN, pow.0,23ha
	B12MN, pow.1,38 ha	B28MN, pow.0,70ha

2.	Przeznaczenie terenu
-	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
-	Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
-	Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7
-	Ustalenia szczegółowe:
-	Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
-	Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
-	Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
-	Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
-	Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
-	Nie występują
6.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
-	Nie wyznacza się
7.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a)	Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki, w wypadku połączenie dwóch działek nie więcej jak 10% powierzchni nowej działki
b)	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki
c)	Charakter zabudowy
-	Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne , w tym poddasze użytkowe
-	Szerokość elewacji frontowej do 20m ,
-	Minimalne rzędne posadowienia posadzek parteru pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
-	1,40 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 1,25 m n.p.m.
-	2,5 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 0,50 m poniżej rzędnej posadзки parteru
-	Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu (po usypaniu terpy):
o	do okapu dachu nie więcej niż 4,0m na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. oraz 4,5m na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m.,
o	do kalenicy dachu nie więcej niż 10,0m
-	Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku
o	dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp.
-	Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących na maksymalnie 2 samochody osobowe
o	o powierzchni zabudowy do 50m ² o Maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 5,5m, szerokość elewacji frontowej do 8m
o	Forma i geometria dachu zgodnie z parametrami dla budynków mieszkalnych
-	Zakaz realizacji piwnic dla całej zabudowy
d)	Wykończenie zewnętrzne
-	Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
-	Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych
e)	Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych
f)	Zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki
g)	Obowiązujące linie zabudowy od granicy działki z drogą KD i KDW – jak na załączniku graficznym do uchwały
h)	Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg - jak na załączniku graficznym do uchwały
i)	Nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznego przewodu linii średniego napięcia – 5m
8.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
-	Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
-	Minimalna powierzchnia działki – 1000m ² z tolerancją do 10%
-	Minimalna szerokość działki 20m
-	Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
-	Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki

wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wyznacza się
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi publicznej gminnej i projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem K.D.D i K.D.W - Dopuszcza się bezpośrednie włączenia do drogi powiatowej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie c) Sieci infrastruktury technicznej: - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora, dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym jej skablowanie - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
...30%

2. Karty dla terenu B18MN, B29MN,

1. Oznaczenie / powierzchnia	
B18MN, pow.0,45ha	B29MN pow. 0,94 ha
2. Przeznaczenie terenu	
- Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
- Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu	
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
- Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 - Ustalenia szczegółowe: - Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi - Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych - Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie - Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno-porządkowych.	
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
- Nie występują	
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
- Nie wyznacza się	
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki, w wypadku połączenie dwóch działek nie więcej jak 10% powierzchni nowej działki	
b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki	
c) Charakter zabudowy	
- Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne , w tym poddasze użytkowe	
- Szerokość elewacji frontowej do 20m ,	
- Minimalne rzędne posadowienia posadzek parteru pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:	

-	1,40 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 1,25 m n.p.m.
-	2,5 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 0,50 m poniżej rzędnej posadzki parteru
-	Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu (po usypaniu terpy):
o	do okapu dachu nie więcej niż 4,0m na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. oraz 4,5m na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m.,
o	do kalenicy dachu nie więcej niż 10,0m
-	Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku
o	dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp.
-	Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących na maksymalnie 2 samochody osobowe o powierzchni zabudowy do 50m ² o Maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 5,5m, szerokość elewacji frontowej do 8m
o	Forma i geometria dachu zgodnie z parametrami dla budynków mieszkalnych
-	Zakaz realizacji piwnic dla całej zabudowy
d)	Wykończenie zewnętrzne
-	Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
-	Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych
e)	Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych
f)	Zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki
g)	Obowiązujące linie zabudowy od granicy działki z drogą KD i KDW – jak na załączniku graficznym do uchwały
h)	Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg - jak na załączniku graficznym do uchwały
i)	Nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznego przewodu linii średniego napięcia – 5m
8.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
-	Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
-	Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad podziału:
o	Zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub odpowiednie służebności
o	Minimalna powierzchnia działki – 1000m ² z tolerancją do 10%
-	Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojazdu i dojścia
10.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wyznacza się
11.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a)	Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi publicznej gminnej i projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonych w planie symbolem KD.D i KDW poprzez drogi wewnętrzne lub służebności gruntowe wynikające z podziału wtórnego
-	Dopuszcza się włączenie do drogi powiatowej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi
b)	Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
c)	Sieci infrastruktury technicznej:
-	Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
-	Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe,; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci
-	Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
-	Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora, dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym jej skablowanie
-	Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
-	Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi
d)	Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12.	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	Nie przewiduje się
13.	Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
	...30%

3. Karta dla terenu B7MN, B11MN, B19 MN, B20 MN,

1.	Oznaczenie
----	------------

B7MN, pow.0,41ha B11MN pow.0,77ha	B19MN, pow.0,25h a B20MN, pow.0,59h a
2. Przeznaczenie terenu	
- Teren zabudowy mieszkaniowej - o Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa, zabudowa gospodarcza służąca obsłudze gospodarstwa rolnego - o Funkcje wykluczone – produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska	
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby - projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska - gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu	
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
- Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 - Ustalenia szczegółowe: - Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi - Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych - zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie - zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.	
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
Nie występują	
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
Nie wyznacza się	
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni terenu działki , w wypadku istniejącej zabudowy zbliżonej lub przekraczającej 20% powierzchni istniejącej działki geodezyjnej dopuszcza się w wypadku rozbudowy istniejących obiektów łączną maksymalną powierzchnię zabudowy do 25% b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki jw. - nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi c) Charakter zabudowy: <u>Zachowanie istniejącej zabudowy i rozbudowa istniejących gospodarstw rolnych</u> - Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne , w tym poddasze użytkowe - Szerokość elewacji frontowej do 20m , - Maksymalna wysokość zabudowy - od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż ok10,0m, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadłe w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku, dopuszcza się lukarny, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak werandy i tarasy - dopuszcza się geometrię dachów jak w budynkach istniejących podlegających rozbudowie - Budynki gospodarcze: dopuszczona nadbudowa i rozbudowa budynków istniejących oraz budowa nowych budynków wg następujących zasad: Budynki parterowe lub z poddaszem, szerokość elewacji frontowej do ok. 20 m lub nie większa niż szerokość istniejąca maksymalna wysokość zabudowy od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 7,5 m; jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu - Forma i geometria dachu o dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadłe w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 25° fragmentów budynku takich jak werandy, tarasy i garaże o W budynkach istniejących, przy ich rozbudowie dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym podlegającym rozbudowie <u>Budowa nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej:</u> - Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne , w tym poddasze użytkowe - Szerokość elewacji frontowej do 20m , - Minimalne rzędne posadowienia posadzek parteru pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: - 1,40 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 1,25 m n.p.m.	

- 2,5 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 0,50 m poniżej rzędnej posadzki parteru - Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu (po usypaniu terpy): - o do okapu dachu nie więcej niż 4,0m na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. oraz 4,5m na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m., - o do kalenicy dachu nie więcej niż 10,0m - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku - o dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp. - Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących na maksymalnie 2 samochody osobowe o powierzchni zabudowy do 50m² o Maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 5,5m, szerokość elewacji frontowej do 8m - o Forma i geometria dachu zgodnie z parametrami dla budynków mieszkalnych - Zakaz realizacji piwnic dla całej zabudowy d) Wykończenie zewnętrzne - Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding” - Wykończenie elewacji z naturalnych materiałów – drewno, tynk, cegła i kamień , malowanie elewacji w jasnych kolorach stonowanych - Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, grafitowych lub brązowych oraz gontem drewnianym lub trzcina e) Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem do wypełnień prefabrykowanych elementów betonowych i pełnych ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń drewnianych itp. f) Nieprzekraczalne linie zabudowy– jak na rysunku planu g) Nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznego przewodu linii średniego napięcia – 5m
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- Istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się podział wtórny pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki - 1000m² z tolerancją do 10% - Dopuszcza się wydzielanie działki dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
- Nie ustala się
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi publicznej gminnej i projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KD.D i KDW , istniejące włączenia do drogi powiatowej do zachowania - Dopuszcza się projektowane bezpośrednie włączenia do drogi powiatowej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie c) Sieci infrastruktury technicznej: - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe,; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci - opadówych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora, dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym jej skablowanie - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12.Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
30%

4. Karta dla terenu B15MN, B16MN

1. Oznaczenie
B15MN, pow.1,74 ha B16MN, pow. 1,63ha
2. Przeznaczenie terenu

- Teren zabudowy mieszkaniowej
o Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa, zabudowa gospodarcza służąca obsłudze gospodarstwa rolnego
o Funkcje wykluczone – produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby
- projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
- gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7
- Ustalenia szczegółowe:
obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Nie występują
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni terenu działki, w wypadku istniejącej zabudowy zbliżonej lub przekraczającej 20% powierzchni istniejącej działki geodezyjnej dopuszcza się w wypadku rozbudowy istniejących obiektów łączną maksymalną powierzchnię zabudowy do 25%
b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki jw. - nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
c) Charakter zabudowy:
<u>Zachowanie istniejącej zabudowy i rozbudowa istniejących gospodarstw rolnych</u>
- Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej do 20m,
- Maksymalna wysokość zabudowy
- od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż ok. 10,0m, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku, dopuszcza się lukarny, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak werandy i tarasy
- dopuszcza się geometrię dachów jak w budynkach istniejących podlegających rozbudowie
- Budynki gospodarcze:
dopuszczona nadbudowa i rozbudowa budynków istniejących oraz budowa nowych budynków wg następujących zasad:
Budynki parterowe lub z poddaszem, szerokość elewacji frontowej do ok. 20 m lub nie większa niż szerokość istniejąca
maksymalna wysokość zabudowy od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 7,5 m; jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu
- Forma i geometria dachu
o dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 25° fragmentów budynku takich jak werandy, tarasy i garaże
o W budynkach istniejących, przy ich rozbudowie dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym podlegającym rozbudowie
<u>Budowa nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej:</u>
- Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej do 20m,
- Minimalne rzędne posadowienia posadzek parteru pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- 1,40 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 1,25 m n.p.m.
- 2,5 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 0,50 m poniżej rzędnej posadzki parteru
- Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu (po usypaniu terpy):
o do okapu dachu nie więcej niż 4,0m na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. oraz 4,5m na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m.,
o do kalenicy dachu nie więcej niż 10,0m
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku

o	dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp.
-	Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących na maksymalnie 2 samochody osobowe
o	powierzchni zabudowy do 50m ² , budynki służące gospodarce rolnej bez ograniczeń
o	Maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 5,5m, szerokość elewacji frontowej do 8m
o	Forma i geometria dachu zgodnie z parametrami dla budynków mieszkalnych
-	Zakaz realizacji piwnic dla całej zabudowy
d)	Wykończenie zewnętrzne
-	Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
-	Wykończenie elewacji z naturalnych materiałów – drewno, tynk, cegła i kamień, malowanie elewacji w jasnych kolorach stonowanych
-	Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, grafitowych lub brązowych oraz gontem drewnianym lub trzcina
e)	Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem do wypełnień prefabrykowanych elementów betonowych i pełnych ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń drewnianych itp.
f)	Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu
g)	Nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznego przewodu linii średniego napięcia – 5m
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów	
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	
-	Istniejący podział geodezyjny,
-	Dopuszcza się podział wtórny terenu na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad podziału:
o	Zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub odpowiednie służebności
o	Minimalna powierzchnia działki – 1000m ² z tolerancją do 10%
-	Dopuszcza się wydzielenie działki dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojazdu i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :	
-	Nie ustala się
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	
a)	Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi publicznej gminnej i projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KD.D i KDW, istniejące włączenia do drogi powiatowej do zachowania
-	Dopuszcza się projektowane bezpośrednie włączenia do drogi powiatowej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi
b)	Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
c)	Sieci infrastruktury technicznej:
-	Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
-	Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezzwłocznie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci
-	opadów powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
-	Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora, dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym jej skablowanie
-	Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
-	Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi
d)	Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
Nie przewiduje się	
13. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
30%	

5. Karty dla terenu B13MN/U, B30 MN/U

1.	Oznaczenie / powierzchnia
B13MN/U, pow. 1,41ha B30 MN/U pow. 0,30ha	
2.	Przeznaczenie terenu
Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	
a)	Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa, towarzysząca zabudowa gospodarcza, usługi handlu, gastronomii, obsługi ludności, administracyjno-biurowe, ochrony zdrowia i rzemiosła usługowego
b)	Funkcje wykluczone – produkcyjne, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a)	Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby
b)	projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
c)	gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
-	Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7
-	Ustalenia szczegółowe:
	obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
	Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
	Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
	wody opadowe z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu należy podczyścić do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi
	zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
	zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
	Nie występują
6.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
	Nie wyznacza się
7.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a)	Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki w wypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej, maksymalnie 30% powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkalno-usługowej,
b)	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki
c)	Charakter zabudowy
	<u>Zachowanie istniejącej zabudowy i rozbudowa istniejących budynków</u>
-	Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe
-	Szerokość elewacji frontowej do 20m,
-	Maksymalna wysokość zabudowy
-	od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż ok. 10,0m, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu
-	Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku, dopuszcza się lukarny, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak werandy i tarasy
-	dopuszcza się geometrię dachów jak w budynkach istniejących podlegających rozbudowie
-	Budynki gospodarcze:
	dopuszczona nadbudowa i rozbudowa budynków istniejących oraz budowa nowych budynków wg następujących zasad:
	Budynki parterowe lub z poddaszem, szerokość elewacji frontowej do ok. 20 m lub nie większa niż szerokość istniejąca
	maksymalna wysokość zabudowy od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 7,5 m; jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu
-	Forma i geometria dachu
o	dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 25° fragmentów budynku takich jak werandy, tarasy i garaże
o	W budynkach istniejących, przy ich rozbudowie dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym podlegającym rozbudowie
	<u>Budowa nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej:</u>
-	Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe
-	Szerokość elewacji frontowej do 20m,
-	Minimalne rzędne posadowienia posadzek parteru pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
-	1,40 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 1,25 m n.p.m.
-	2,5 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 0,50 m poniżej rzędnej posadzki parteru
-	Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu (po usypaniu terpy):
o	do okapu dachu nie więcej niż 4,0m na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. oraz 4,5m na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m.,
o	do kalenicy dachu nie więcej niż 10,0m
-	Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku
o	dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp.
	<u>Budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w tym rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych o część usługową:</u>
-	Szerokość elewacji frontowej do 30m,

Minimalne rzędne posadowienia posadzek parteru pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: 1,40 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 1,25 m n.p.m. 2,5 m n.p.m. - na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m. – teren wokół budynku należy podnieść do minimum 0,50 m poniżej rzędnej posadzki parteru - Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu (po usypaniu terpy): o do okapu dachu nie więcej niż 4,0m na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,50 m n.p.m. oraz 4,5m na terenach o rzędnej terenu powyżej 0,50 m n.p.m., o do kalenicy dachu nie więcej niż 10,0m - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy dwuspadowe przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku o dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp. o W budynkach istniejących, przy ich rozbudowie dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym podlegającym rozbudowie Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących na maksymalnie 2 samochody osobowe o powierzchni zabudowy do 50m ² - Maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 5,5m, szerokość elewacji frontowej do 8m - Forma i geometria dachu zgodnie z parametrami dla budynków mieszkalnych Zakaz realizacji piwnic dla całej zabudowy d) Wykończenie zewnętrzne - Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding” - Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych e) Zakaz grodzienia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych f) Zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki g) Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki z drogami jak na załączniku graficznym do uchwały h) Nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznego przewodu linii średniego napięcia – 5m
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
a) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad podziału: - Zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez wydzielanie drogi wewnętrznej lub odpowiednie służebności - Minimalna powierzchnia działki - 1000m ² z tolerancją do 10% b) Dopuszcza się wydzielanie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wyznacza się
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne lub służebności gruntowe wynikające z podziału wtórnego - Dopuszcza się projektowane bezpośrednie włączenia do drogi powiatowej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki: dla zabudowy mieszkaniowej w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie dla zabudowy usługowej minimum 2 miejsca postojowe na 200 m ² powierzchni usług c) Sieci infrastruktury technicznej: - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe,; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora, Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
.....30%

6. Karta dla terenu B22 ZI, B23ZI, B25ZI, B26 ZI

1. Oznaczenie		
B22ZI, pow.0,05ha B23ZI, pow.0,07ha		B25ZI, pow.0,11ha B26ZI, pow.0,07ha
2. Przeznaczenie terenu		
Zieleń izolacyjno-krajobrazowa, dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej Dopuszcza się lokalizację ścieżek nieutwardzonych, Wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, utwardzonych miejsc postojowych i utwardzonych ciągów komunikacyjnych		
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
projektowane zagospodarowanie terenu nie może degradować walorów krajobrazowych środowiska		
4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego		
- Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 Ustalenia szczegółowe - Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi - Zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i pieszorowerowych		
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		
- Nie występują		
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
- Nie wyznacza się		
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy		
a) Powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy, b) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury – nie kubaturowych c) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki - nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi d) Zakaz grodzenia terenu		
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów		
- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów		
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem		
Działkę należy wydzielić zgodnie z zasadami na rysunku planu Zakaz podziału wtórnego		
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wyznacza się		
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
a) Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy b) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki		
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
- Nie przewiduje się		
13. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
30%		

7. Karta dla terenów B31E

1. Oznaczenie	
B31E	
2. Przeznaczenie terenu	
- Teren projektowanej stacji transformatorowej	
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
a) projektowane zagospodarowanie terenu nie może degradować walorów krajobrazowych środowiska	
4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego	
Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 Ustalenia szczegółowe - Lokalizowanie zieleni w formie krzewów i zieleni niskiej - Zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych do utwardzenia dojazdów	

- Teren projektowanej stacji należy wyposażyć w rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed skutkami awarii , zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych oraz uniemożliwić kontakt środków chemicznych z wodami opadowymi przedostającymi się do powierzchni glebowej
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Nie występują
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Nie wyznacza się
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
a) Powierzchnia zabudowy – nie ustala się,
b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się
c) Charakter zabudowy:
- Wielkość budynków zgodnie z wymaganiami stacji transformatorowej
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu 35°-45° bez ustalania kierunku kalenicy
d) Wykończenie zewnętrzne
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych
e) Nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
Działkę należy wydzielić zgodnie z minimalnym zapotrzebowaniem na lokalizację budynku stacji
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
nie wyznacza się
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi publicznej gminnej i projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KD.D i KDW
b) Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
c) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
13. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
30%

8. Karta dla terenu KD.D

1. Oznaczenie
KD.D,
2. Przeznaczenie terenu
Projektowana droga publiczna gminna – włączenie do istniejącej drogi powiatowej nr 2309G
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Nie występują
4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego
Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7
Ustalenia szczegółowe:
Zaleca się szpaler drzew
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- Istniejąca droga publiczna gminna
- Droga dojazdowa do terenów BMN, BMN/RM
- Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12m
- Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej
- Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
8. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym
30%

9. Karta dla terenu KDW

1. Oznaczenie
KDW
2. Przeznaczenie terenu
Projektowane drogi wewnętrzne
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Nie występują
4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego
Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 Ustalenia szczegółowe: Zaleca się szpaler drzew
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie wyznacza się
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- Projektowane drogi wewnętrzne - Drogi dojazdowe do terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-zagrodowej - Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m - Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie przewiduje się
8. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat, o których mowa z art. 36 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
30%

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód
2. Należy dążyć do upowszechnienia wśród mieszkańców selektywnej zbiórki odpadów zwłaszcza z podziałem na frakcję suchą i moką.
3. Należy zastosować wszelkie rozwiązania techniczne , technologiczne i organizacyjne aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu.
4. Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi (tj. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz.U. Nr 168.poz. 1764) , Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U. Nr 220, poz. 2237) , Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. Nr 168, poz. 1765) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (Dz.U. z 2003r.. Nr 196, poz. 1002 ze zm.)
6. Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9.

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

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna

- 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:

- Istniejące drogi gminne
- Włączenie do dróg publicznych poprzez projektowane drogi gminne – publiczne

- 2) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne – gminne i wewnętrzne – dojazdowe.

- 3) Linie rozgraniczające ulice i ciągi piesze mogą podlegać uściśleniu i niewielkim korektom przebiegu na podstawie zatwierdzonych projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych ulic i ciągów pieszych, pod warunkiem sporządzenia ich z uwzględnieniem zasad określonych ustaleniami niniejszego planu.

- 4) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w § 7 niniejszej uchwały

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

3. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci
4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
6. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – do szczelnych pojemników usytuowanych na działce wywozem na wysypisko śmieci
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci oraz projektowanej na terenie planu stacji transformatorowej
8. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
9. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi
10. Melioracje i urządzenia wodne
 - należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie ciekі z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód
 - należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru
 - dopuszcza się zmianę przebiegu rowu melioracyjnego lub jego przebudowę jako rurociągu po uzgodnieniu z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Terenowy Oddział w Nowym Dworze Gdańskim
 - projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać w Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Terenowy Oddział w Nowym Dworze Gdańskim
11. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajdują się w kartach terenu
12. Uzbrojenie terenu powinno wyprzedzać lub być prowadzone równolegle z budowa obiektów kubaturowych.

§ 11.

Zobowiązuje się Burmistrza do:

1. niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
2. umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim oraz publikacji na stronie internetowej gminy,

3. umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do przedmiotowego planu oraz otrzymywania z nich wypisów i wyrysów,
4. wprowadzenia do rejestru miejscowych planów,
5. przekazania Staroście Nowodworskiemu kopii uchwalonego miejscowego planu

§ 12.

Trącą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowym Dworze uchwalonego uchwałą nr 260/XL/98 z dnia 3 kwietnia 1998r. we fragmencie objętym granicami niniejszego planu.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Łukaszewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 81/XI/2011
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia 24 listopada 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik graficzny

Rozstrzygnięcie uwag co do przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański w części obręb Żelichowo wniesione w okresie wyłożenia planu w dniach 27.10 do 17.11. 2009r. (wpływ wniosków do 02.12.2009r.)

Uwagi państwa Małgorzaty i Jerzego Gdula, Żelichowo 1A, 82-100 Nowy Dwór Gdański z dnia 02.07.2010r.. – dotyczy działki nr 193/1. Uwzględniono uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie KD.D. Na obszarze planu nie będzie projektowany przebieg drogi dzielącej nieruchomości państwa Gdula. Zgodnie z analizą na rysunku planu granic działek ewidencyjnych (granica dz. nr 193/1) droga KD.D nie jest projektowana na terenie działki nr 193/1 lecz zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym na granicy działki nr 193/1. Droga w planie jest tak jak sugerowali państwo Gdula poszerzona do 12m w kierunku działki nr 199/1.

Uwagi pana Witolda Marczukiewicza, Starocin 42a, 82-100 Nowy Dwór Gdański z dnia 08.07.2010r.. – dotyczy działki nr 184/4. Uwzględnia się uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie KD.D. Na obszarze planu przez teren działki 184/4 nie projektuje się przebiegu drogi.

Uwagi mieszkańców miejscowości Żelichowo: Jerzego Gdula, Genowefy Gdula, Krzysztofa Ptak, Beaty Ptak, Andrzeja Ptak, Ryszarda Sadowskiego, Janusza Siwickiego, Jana Figacz, Jerzego Marcyla z dnia 07.07.2010r.(wpływ w dniu 08.07.2010r) – dotyczy przebiegu projektowanej drogi publicznej KD.D przez teren działek nr, 187/1, 193/1. Uwzględniono uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie KD.D. Na obszarze planu nie będzie projektowany przebieg drogi. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zabudowy po obu stronach drogi ze względu na to, że obszar ten znajduje się poza obszarem planu.

Uwagi pana Krzysztofa Ptak, Żelichowo 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański z dnia 08.07.2010r. (wpływ w dniu 09.07.2010r) – dotyczy działki nr 191. Zgodnie z analizą na rysunku planu granic działek ewidencyjnych (granica dz. nr 191) droga KD.D nie jest projektowana na terenie działki nr 191 lecz zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym na granicy tej działki. Linia rozgraniczająca drogi według otrzymanej mapy jest w odległości ok. 2,0m od budynku mieszkalnego, choć droga gruntowa jest w odległości ok. 6,4m. Droga w projekcie planu jest tak jak sugerował p. Krzysztof Ptak poszerzona do 12 w kierunku działki nr 199/1 drogi

Uwagi pana Ryszarda Sadowskiego, Żelichowo 2, 82-100 Nowy Dwór Gdański z dnia 08.07.2010r. (wpływ w dniu 09.07.2010r) – dotyczy działki nr 192. Zgodnie z analizą na rysunku planu granic działek ewidencyjnych (granica dz. nr 192) droga KD.D nie jest projektowana na terenie działki nr 192 lecz zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym. Linia rozgraniczająca drogi według otrzymanej mapy jest w odległości ok. 2,7m od budynku mieszkalnego, choć droga gruntowa jest w odległości ok. 6,0m. Droga

w planie jest tak jak sugerował P. Ryszard Sadowski poszerzona do 12 w kierunku działki nr 199/1 drogi

Uwagi pana Zdzisława Dobrzyńskiego, ul. Słowackiego 11/1 82-100 Nowy Dwór Gdański, Marcina Czerwieńskiego, Lubieszewo 6/1, 82-200 Nowy Dwór Gdański i Pawła Wdowicz, ul. 3-go Maja 10/39, 82-200 Nowy Dwór Gdański z dnia 01.07.2010r. (wpływ w dniu 30.06.2010r) – dotyczy działki nr 179/2.

1. Uwzględniono uwagę dotyczącą sposobu podziału nieruchomości - istnieje możliwość podziału działki nr 179/2 na trzy działki zgodnie z sugestią wnioskodawców.
2. Uwzględnia się uwagę dotyczącą możliwości bezpośredniego wjazdu projektowane działki bezpośrednio z drogi powiatowej. W karcie terenu w punkcie dotyczącym obsługi komunikacyjnej jest wprowadzony zapis dotyczący takiej możliwości pod warunkiem uzyskania na etapie projektu budowlanego pozytywnego uzgodnienie z zarządcą drogi.

Uwagi pana Zdzisława Dobrzyńskiego, ul. Słowackiego 11/1 82-100 Nowy Dwór Gdański, Marcina Czerwieńskiego, Lubieszewo 6/1, 82-200 Nowy Dwór Gdański i Pawła Wdowicz, ul. 3-go Maja 10/39, 82-200 Nowy Dwór Gdański z dnia 07.07.2010r. (wpływ w dniu 09.07.2010r) – dotyczy działki nr 179/2.

1. Uwzględniono uwagę dotyczącą możliwości prowadzenia działalności gospodarczej-usług na działce nr 179/2 – obszar działki przeznaczono na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i oznaczony symbolem B.13MN/U.

Uwagi pana Jana Figacz Żelichowo 8 82-200 Nowy Dwór Gdański z dnia 15.07.2010r.. – dotyczy działki nr 188/3. Uwzględniono uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie KD.D. Na obszarze planu nie ma projektowany przebieg drogi, która dzieli obszar działek 188/3 i 187/1.

Uwagi państwa Haliny i Tadeusza Sobieckich ul. Portowa 2, 82-200 Nowy Dwór Gdański z dnia 16.07.2010r.. – dotyczy działki nr 188/3. Uwzględniono uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie KD.W. Projektuje się inny przebieg tej drogi zgodnie z sugestią państwa Haliny i Tadeusza Sobieckich.

Uwagi pani Haliny Koszalińskiej, ul. Zacisze 33, 82-400 Sztum z dnia 18.07.2010r.. – dotyczy działki nr 183. Uwzględniono uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie KD.D. Projektuje się zwężanie tej drogi do 10m. Wydłużenie tej drogi do końca działki nr 183 nie jest możliwe w ramach ustaleń planu miejscowego – obszar części działki nr 183 jest poza granicą planu. Zaproponowany zostanie linią przerywaną docelowy przebieg drogi poza obszarem planu. Zaproponowany zostanie linią przerywaną docelowy przebieg drogi poza obszarem planu.

Uwagi pani Marii Przyborowskiej, Żelichowo 5, 82-200 Nowy Dwór Gdański i pani Janiny Deoniziak, Żelichowo 5, 82-200 Nowy Dwór Gdański z dnia 30.07.2010r.(wpływ w dniu 02.08.2010r.) – dotyczy działki nr 190. Uwzględniono uwagę dotyczącą projektowanego podziału nieruchomości z projektowanym dojazdem poprzez teren działki nr 189 i drogę wewnętrzną KD.W wydzielona na terenie działki nr 188/3.

W związku z uwzględnionymi uwagami właścicieli sąsiadujących działek, dotyczących braku zgody na przebieg drogi publicznej przez ich własność nie jest zapewniony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dojazd do terenu ewentualne nowej zabudowy na nowo wydzielanych działkach. Aby umożliwić wydzielenie działek

budowlanych będzie należało uzyskać stosowne służebności dojazdu lub inny sposób dysponowania terenem celem włączenia do drogi publicznej. Takie zapisy w karcie terenu umożliwią ewentualny podział i uzyskanie pozwolenia na budowę.

Uwagi pani Eweliny Wiśniewskiej, ul. Obrońców Westerplatte 9/20, 82-200 Nowy Dwór Gdański z dnia 02.08.2010r. – dotyczy działki nr 189. Uwzględniono uwagę dotyczącą projektowanego podziału dz. nr 189. W związku z uwzględnionymi uwagami właścicieli sąsiadujących działek, dotyczących braku zgody na przebieg drogi publicznej przez ich własność nie jest zapewniony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dojazd do terenu ewentualne nowej zabudowy na nowo wydzielanych działkach. Aby umożliwić wydzielenie działek budowlanych będzie należało uzyskać stosowne służebności dojazdu lub inny sposób dysponowania terenem celem włączenia do drogi publicznej. Takie zapisy w karcie terenu umożliwią ewentualny

Uwagi pana Ryszarda Dolińskiego Żelichowo 10, 82-100 Nowy Dwór Gdański z dnia 08.07.2010r. – dotyczy działki nr 184/4. Uwzględniono uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie KD.D. Na obszarze planu przez teren działki nr 180 nie ma projektowanego przebiegu drogi dzielącego obszar drogi.

Uwagi państwa Małgorzaty i Jerzego Gdula, Żelichowo 1A, 82-100 Nowy Dwór Gdański z dnia 28.07.2010r. – dotyczy działki nr 193/1. Uwzględniono uwagę dotyczącą przebiegu projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie KD.D. Na obszarze planu nie będzie projektowany przebieg drogi przez teren działki nr 193/1.

Uwagi pana Zdzisława Dobrzyńskiego, ul. Słowackiego 11/1 82-100 Nowy Dwór Gdański, Marcina Czerwieńskiego, Lubieszewo 6/1, 82-200 Nowy Dwór Gdański i Pawła Wdowicz, ul. 3-go Maja 10/39, 82-200 Nowy Dwór Gdański z dnia 07.07.2010r. (wpływ w dniu 09.07.2010r) – dotyczy działki nr 179/2 Uwzględniono uwagę dotyczącą przeznaczenia terenu oznaczonego w planie symbolem 13MN na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług.

Rozstrzygnięcie uwagi co do przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański w części obrębu Żelichowo wniesione w okresie wyłożenia planu w dniach 03.08 2011r. do 02.09. 2011r. (wpływ wniosków do 02.09.2011r.) Uwagi państwa Małgorzaty i Jerzego Gdula, Żelichowo 1A, 82-100 Nowy Dwór Gdański z dnia 01.09.2011r. – dotyczy działki nr 193/1 – prośba o zmianę funkcji zagospodarowania terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Uwzględniono uwagę dotyczącą zmianę funkcji zagospodarowania terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i oznaczony symbolem B.30MN/U.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 81/XI/2011
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia 24 listopada 2011 r.

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 (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim uchwala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu dróg publicznych i oświetlenia ulic:
 - a) realizacja dróg publicznych - KD.D;
 - b) realizacja oświetlenia.
2. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu:
 - a) realizacja sieci wodociągowej;
 - b) realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej.
3. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 i 2 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy przy ewentualnym udziale innych, zewnętrznych środków finansowych.
4. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 i 2 przewiduje się do końca 2016 roku.
5. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych wymienionych w pkt.1 i 2 wyżej wymienionym terminie, zadania te należy wprowadzić do Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański na kolejne lata.