DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 13 listopada 2017 r.

Poz. 3875

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 13.11.2017 11:40:00

UCHWAŁA NR XXXI/197/17
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wielgłowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1576, 1948 z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji ochrony środowiska i rolnictwa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Subkowy" przyjętego uchwałą Nr XXI/182/09 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałą Nr VI/26/15 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 marca 2015 r., uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wielgłowy, Gmina Subkowy, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego obejmujący obszar o powierzchni około 4,81 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu - załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowani - załącznik nr 3.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Przepisy ogólne;

2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;

3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica historycznego zespołu folwarcznego (fragment granicy);

5) symbol cyfrowo-literowy terenu;

6) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki;

2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, aktualne na dzień uchwalenia planu;

4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) **terenach zabudowy usługowo – produkcyjnych** – należy przez to rozumieć tereny, na których funkcje usługowa i produkcyjna, w tym magazynowa, mogą występować samodzielnie lub łącznie;

8) **u chwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Subkowy.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale zgodne są z definicjami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniach wykonawczych do ww. ustaw.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. Obszar planu obejmuje 3 tereny:

1) oznaczony symbolem 1U/P – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

2) oznaczone symbolami 1WS i 2WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 6. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

2) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne;

3) zakaz odprowadzenia ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz gruntu;

4) obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska, tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne;

5) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego kształtujące krajobraz kulturowy i przyrodniczy:

   a) zieleń związana z ekosystemami zbiorników i cieków wodnych,

   b) zieleń historycznego parku,

   c) zbiorniki i cieki wodne,

   d) aleje i szpalery drzew;

8) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, z wyjątkiem urządzonych ogrodów;

9) należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, wskazuje się na rysunku planu granicę historycznego zespołu folwarcznego, w granicach którego:

1) obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenu, zawarte w § 12;

2) zakazuje się wprowadzenia nowej zabudowy na terenie zieleni komponowanej, dopuszcza się odtworzenie założenia zielni niskiej z uwzględnieniem stawu.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

   a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 2000m ^{2};

   b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m;

   c) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 80° a 110°;

   d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 2 lit. a-c.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze planu oraz spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w obszarze planu;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla zarządzających sieciami.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) rozbudowę istniejącej, gminnej sieci wodociągowej, w celu obsługi przedmiotowej inwestycji;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) ustala się docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;

3) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) niedopuszcza się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się obsługę z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej na terenie;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje;

4) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowe zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej;

2) dopuszcza się lokalne i indywidualne zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

§ 11. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) obiekty produkcyjne;

3) magazyny, bazy, składy, centra logistyczne.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki usytuowane kalenicą prostopadle lub równolegle do ul. Pelplińskiej;

3) budynki na rzucie prostokąta, w nawiązaniu do historycznej zabudowy wsi;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych,

b) budynków gospodarczych, garaży,

c) infrastruktury technicznej,

d) zieleni towarzyszącej,

e) obiektów małej architektury,

f) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,

g) urządzeń ochrony przed hałasem;

5) należy uwzględnić położenie terenu w granicach historycznego zespołu folwarcznego, wskazanego na rysunku planu, oraz ustalenia § 8;

6) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z istniejących drogi publicznej, znajdującej się poza granicami opracowania planu – ul. Pelplińskiej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie parkowania pojazdów obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy usługowej – 2 miejsce postojowe na każde 100m ^{2} powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,

b) dla zakładów produkcyjnych – 2 miejsc postojowych na każdych 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

c) dla hurtowni, magazynów, placów składowych – 1 miejsce postojowe na każdych 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,

b) terenowych miejsc parkingowych,

c) wiat;

9) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych – 15m,

b) budynków gospodarczych i garaży – 5m,

c) budynków inwentarskich – 10m,

d) pozostałych obiektów budowlanych – 20m;

5) geometria dachów:

a) dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 30°- 45°,

b) z wystawką na osi środkowej elewacji frontowej lub bez wystawki,

c) kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego;

6) ustala się:

a) niedopuszcza się stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych PCV oraz listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”,

b) niedopuszcza się stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m ^{2}.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) niedopuszcza się budowy budynków, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;

2) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się obiekty inżynierskie, w tym: kładki, przeprawy mostowe, przepusty.

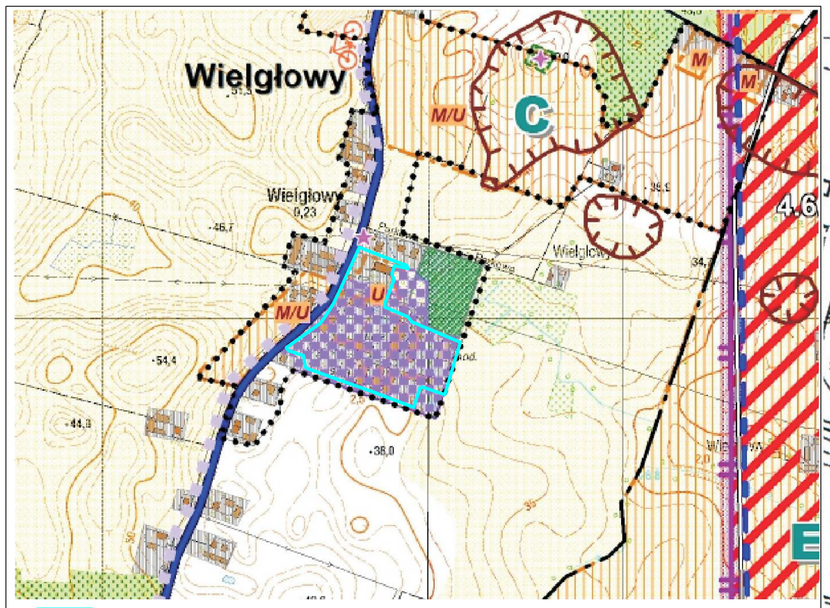
Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Subkowy uchwalonego przez Radę Gminy Subkowy uchwałą Nr VI/26/15 z dnia 26 marca 2015 roku



Obszar objęty opracowaniem planu

Legenda do wyrysu ze Studium:

1.2. Obszary zainwestowane:

obszary możliwego, docelowego zainwestowania tworzące zwartą zabudowę miejscowości

dawne gospodarstwa rolne (PGR, RSP , SKR) - do przekształceń, także na cele produkcyjne nie związane z rolnictwem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI WIELGŁOWY, GMINA SUBKOWY

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 10 50 100

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXI/197/17
Rady Gminy Subkowy
z dnia 28 września 2017 r.

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
B	GRANICE HISTORYCZNEGO ZESPOŁU FOLWARCZNEGO (FRAGMENT GRANICY)
1U/P	SYMBOL CYFROWO-LITEROWY TERENU

PRZEZNACZENIA TERENU:

U/P	TEREN USŁUGOWO-PRODUKCYJNY
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	TRASA ROWEROWA

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XXXI/197/2017
Rady Gminy Subkowy
z dnia 28 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), Rada Gminy Subkowy, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 czerwca 2017 r. do 26 lipca 2017 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 16 sierpnia 2017 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wielgłowy, Gmina Subkowy, dlatego nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

……..
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XXXI/197/2017
Rady Gminy Subkowy
z dnia 28 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm,), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1870 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Subkowy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wielgłowy, Gmina Subkowy, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

……
Przewodniczący Rady Gminy