DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 5 kwietnia 2018 r.

Poz. 1320

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 05.04.2018 12:48:42

UCHWAŁA NR XXXVI/256/18
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki oznaczonej geodezyjnie nr 251/2 położonej w miejscowości Rybaki, obręb geodezyjny Wielka Słońca, w celu przeznaczenia ww. obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) Rada Gminy Subkowy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki oznaczonej geodezyjnie nr 251/2 położonej w miejscowości Rybaki, obręb geodezyjny Wielka Słońca, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego i obejmujący obszar o powierzchni około 0,62 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - 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 finansowania - 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, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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) symbol cyfrowo-literowy terenu;

5) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

6) terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej – należy przez to rozumieć tereny, na których funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie;

7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

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 1 teren - oznaczony symbolem 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 6. 1. W obszarze planu, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady kształtowania reklam:

a) wielkość szyldów na budynkach - max 1 m^2,

b) dopuszcza się wyłącznie reklamy związane z prowadzoną działalnością na danej działce,

c) zakazuje się wieszania reklam i banerów na ogrodzeniach,

d) zakazuje się reklam wolnostojących;

2) zakaz stosowania ogrodzeń, od strony dróg publicznych:

a) z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych pełnych,

b) z pełnej blachy,

c) o wysokości większej niż 1,8 m.

§ 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) 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;

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

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

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

a) zieleń związana z ekosystemami zbiorników i cieków wodnych,

b) aleje i szpalery drzew,

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

8) 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 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 1500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

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 pkt 2 lit. a-c.

§ 9. 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, a także 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 gminnej sieci wodociągowej;

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) zakazuje 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.

§ 10. 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.

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) układ zabudowy działki:

a) w nawiązaniu do historycznej zabudowy układu ruralistycznego wsi Rybaki - budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy na rzucie prostokąta, o stosunku długości boków 1:2 lub 1:2,5, usytuowany kalenicowo do drogi – ul. Kociewskiej; budynki gospodarcze i garaże usytuowane równolegle za budynkiem przeznaczenia podstawowego,

b) w nawiązaniu do historycznych siedlisk - budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy na rzucie prostokąta, o stosunku długości boków 1:1,5, usytuowany prostopadle do drogi – ul. Kociewskiej; budynki gospodarcze i garaże usytuowane równolegle lub prostopadle do budynku przeznaczenia podstawowego, pozostawieniem wewnętrznego dziedzińca;

3) ustala się zakaz lokalizacji budynków w układzie bliźniaczym i szeregowym;

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

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

a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek jednorodzinny,

b) dla zabudowy usługowej – 2 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

7) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,

b) terenowych miejsc parkingowych,

c) wiat;

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych lub usługowych – 9 m,

b) budynków gospodarczych i garaży – 5 m,

c) budynków inwentarskich – 10 m,

d) pozostałych obiektów budowlanych – 10 m;

6) poziom posadowienia parteru na maksymalnej wysokości 0,6 m nad poziomem parteru;

7) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych:

a) dwuspadowe, symetryczne,

b) o nachyleniu połaci 35°- 45°;

8) dachy budynków gospodarczych i garaży:

a) dwuspadowe,

b) o min. nachyleniu połaci dachu 30°;

9) dopuszcza się dachy naczółkowe;

10) zakazuje się stosowanie lukarn i facjat dachowych;

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

12) elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych - wykonane materiałami takimi jak: tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;

13) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych:

a) PCV oraz listew i paneli z tworzyw sztucznych - metoda siding (oblicówka),

b) blachy;

14) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji;

15) zakaz się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych

16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy

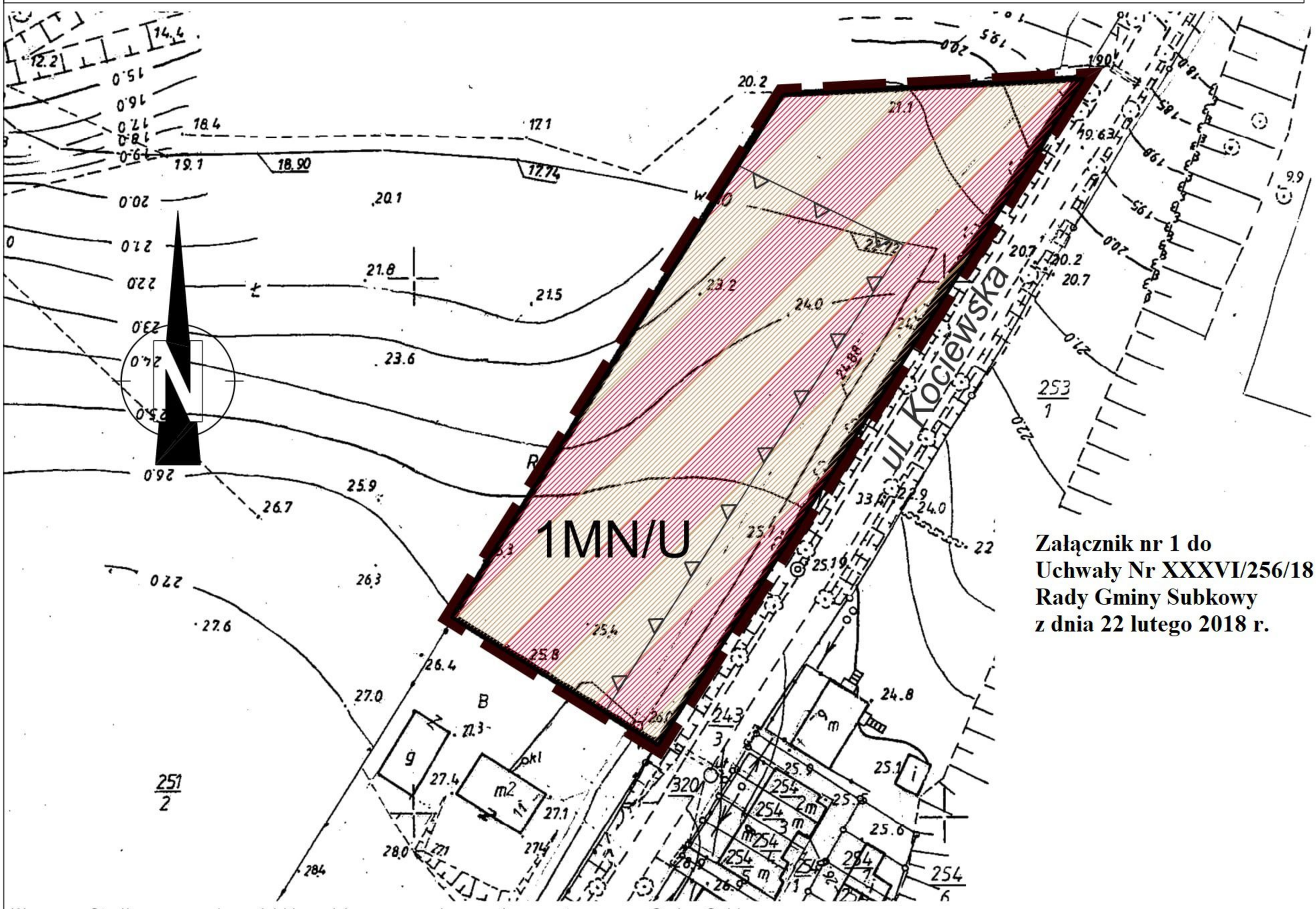
Jacek Lisewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI DZIAŁKI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE NR 251/2 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI RYBAKI, OBRĘB GEODEZYJNY WIELKA SŁOŃCA, W CELU PRZEZNACZENIA W/W OBSZARU POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

RYSUNEK PLANU

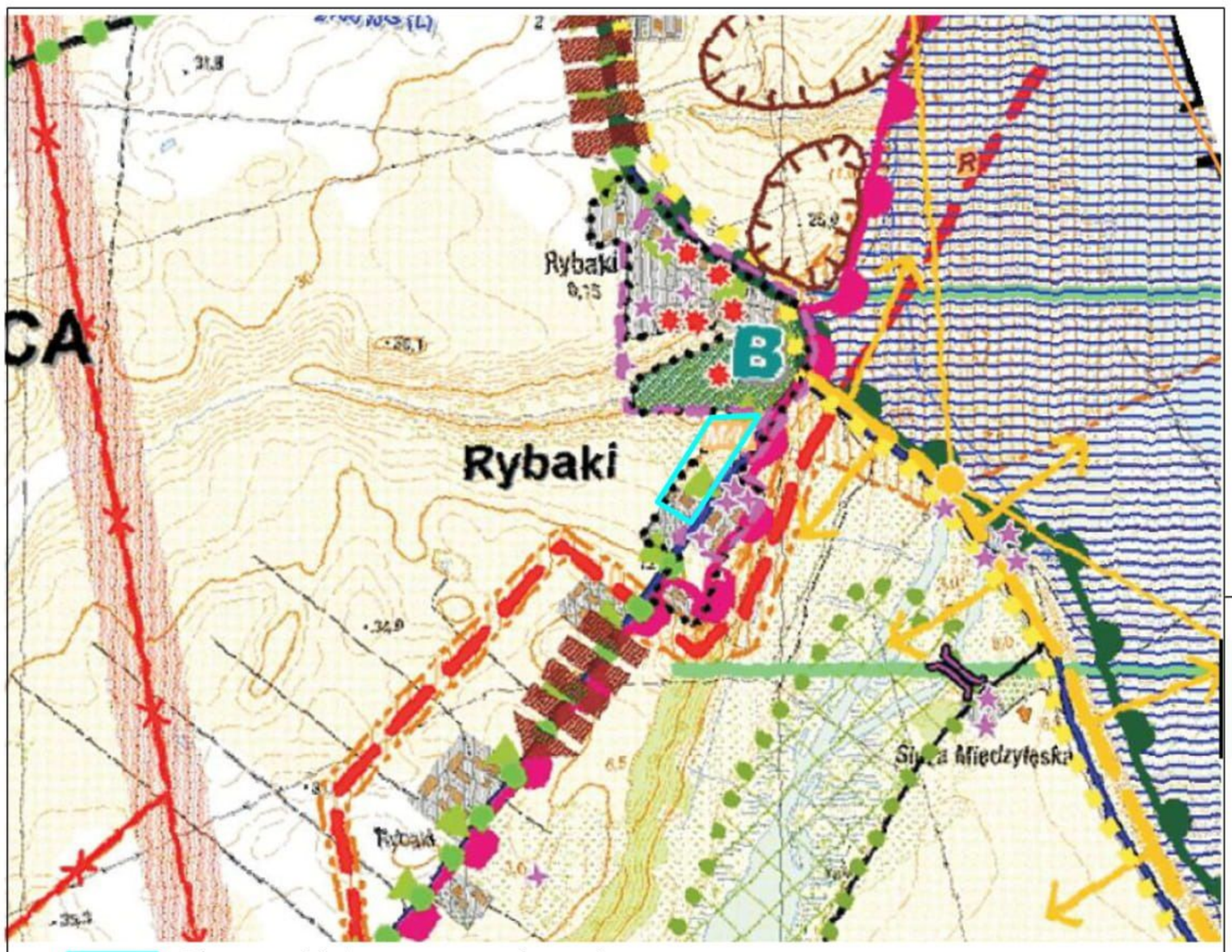
Skala 1:1000

0 10 50 100



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/256/18 Rady Gminy Subkowy z dnia 22 lutego 2018 r.

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



LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
1MN/U	SYMBOL CYFROWO-LITEROWY TERENU
PRZEZNACZENIA TERENU:	
MN/U	TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY

Legenda do wyrysu ze Studium:

1.2. Obszary zainwestowane:

obszary możliwego, docelowego zainwestowania tworzące zwartą zabudowę miejscowości

obszary zabudowane i zainwestowane

miejscowe plany w trakcie opracowania, wraz z funkcją wiodącą

4. OBIEKTY I OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

4.1. Projektowane formy ochrony przyrody

planowany rezerwat przyrody "Garckie Zbocza"

granice planowanego Parku Krajobrazowego Dolnej Wisły

- w wariancie minimum

- w wariancie średnim i maksimum

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XXXVI/256/18
Rady Gminy Subkowy
z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 i z 2018 r. poz. 130), Rada Gminy Subkowy rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11 grudnia 2017 r. do 8 stycznia 2018 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 24 stycznia 2018 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki oznaczonej geodezyjnie nr 251/2 położonej w miejscowości Rybaki, obręb geodezyjny Wielka Słońca, w celu przeznaczenia w/w obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dlatego nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XXXVI/256/18
Rady Gminy Subkowy
z dnia 22 lutego 2018 r.

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 finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 i z 2018 r. poz. 130), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), Rada Gminy Subkowy rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki oznaczonej geodezyjnie nr 251/2 położonej w miejscowości Rybaki, obręb geodezyjny Wielka Słońca, w celu przeznaczenia w/w obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski