DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 sierpnia 2019 r.

Poz. 3686

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Kuczyńska
Data: 2019-08-07 15:26:54

UCHWAŁA NR VIII/60/19
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Brzuśce, gmina Subkowy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) Rada Gminy Subkowy 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Brzuśce, gmina Subkowy, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego i obejmujący 6 obszarów, o sumarycznej powierzchni około 2,09 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 i 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, jako załącznik nr 3;

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, jako załącznik nr 4.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia dla całego obszaru objętego planem;

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

3) części graficznej w formie rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony 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) obowiązująca linia zabudowy

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) obiekt ujęty w ewidencji zabytków, objęty ochroną;

6) obszar zagospodarowania zielenią;

7) symbol cyfrowo-literowy terenu;

8) przeznaczenia 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

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

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, którego funkcja wynika z przeznaczenia podstawowego i której nie mogą przekroczyć nadziemne części tego budynku;

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

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

6) 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;

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

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

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

10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:

a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,

c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;

11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Subkowy;

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

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 8 terenów:

1) oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) oznaczone symbolami 1M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) oznaczony symbolem 1U – teren zabudowy usługowej;

4) oznaczony symbolem 1RM – teren zabudowy zagrodowej;

5) oznaczony symbolem 1R – teren rolniczy.

§ 6. 1. 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.

2. W przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od realizacji dachów o kącie nachylenia połaci dachowych, określonych w ustaleniach szczegółowych, jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do kątów nachylenia połaci dachowych istniejących części budynku.

§ 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) aleje i szpalery drzew,

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

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w obszarze planu znajduje się budynek ujęty w Wojewódzkiej/Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazuje się go do ochrony poprzez ustalenia planu miejscowego - budynek szkoły z początku XX wieku, ul. Milenijna 12.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1:

1) prace remontowe winny być prowadzone z poszanowaniem dla historycznych elementów budynku (tj. bryła, wystrój elewacji w tym detal architektoniczny, kształt i rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej, materiały historyczny) oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy/w obiekcie historycznym ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami;

2) ustala się nakaz zachowania:

   a) formy zewnętrznej budynków z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy na zasadach określonych w ust 3,

   b) układu kompozycyjnego bryły i elewacji,

   c) form detali architektonicznych,

   d) pokrycia dachu dachówką w odcieniach koloru ceglastego - w przypadku wymiany pokrycia dachu,

   e) geometrii otworów okiennych i drzwiowych oraz ich formę;

3) ustala się zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz dopuszcza się odtworzenie historycznego wyglądu stolarki już wymienionej;

4) ustala się zakaz:

   a) zmiany geometrii dachu istniejącego budynku, z uwzględnieniem ustaleń ust 3;

   b) dobudowywania balkonów, wykuszy i logii od strony frontowej budynku zabytkowego,

   c) zmiany lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych oraz nakaz zachowania geometrii i formy stolarki okiennej i drzwiowej;

3. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę obiektu wymienionego w ust 1, na następujących zasadach:

1) rozbudowywana część budynku gabarytami, kompozycją elewacji, kształtem dachu, detalem, rozwiązaniami materiałowymi, nawiązywać do istniejącego budynku;

2) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub okapu części rozbudowanej, nie mogą być wyższe niż wysokość budynku do tych elementów w istniejącym budynku zabytkowym;

3) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być taki, jak kąt dachu części istniejącej budynku zabytkowego;

4) przebudowa elewacji frontowych budynków, zmieniających geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji lokalizowanych w ich parterach jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji (podziały, osie, ujednolicenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej - parteru) –nie dotyczy części historycznej budynku szkoły;

5) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe, wyłącznie przy zastosowaniu okien połaciowych, przy czym:

   a) forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu,

   b) rozmieszczenie okien połaciowych musi być podporządkowane:

      - oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych,

      - jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,

c) łączna suma powierzchni na jednej połaci dachu nie może przekraczać 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego okna połaciowego nie może być większa niż powierzchnia oryginalnego otworu okiennego na obiekcie, na którym będzie realizowana.

§ 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) dla terenów MN i M/U - powierzchnia działek nie mniejsza niż 1200 m^2;

b) dla terenu U – powierzchnia działek nie mniejsza niż 2000 m^2;

c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16m;

d) 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°;

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

§ 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) 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 o 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe, usytuowane:

a) na terenie 1MN, 4MN kalenicą prostopadle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

b) na terenie 2MN kalenicą równolegle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,

c) na terenie 3MN kalenicą równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

3) budynki na rzucie prostokąta, wyklucza się zabudowę na rzucie kwadratu;

4) ustala się zakaz lokalizacji budynków:

a) na terenie 1MN, 2MN, 4MN- w układzie bliźniaczym i szeregowym,

b) na terenie 3MN – w układzie szeregowym;

5) 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.;

6) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami opracowania planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

a) terenu 1MN z ul. Polnej ,

b) terenu 3MN z ul. Topolowej

c) terenu 2MN z ul. Topolowej lub ul. Brzozowej,

d) terenu 4MN z ul. Milenijnej;

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

a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek jednorodzinny,

b) dla usług – 2 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m ^{2} powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce 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.

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 lub mieszkalno-usługowych – 9 m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

6) poziom posadowienia parteru - maks. 0,6 m npt;

7) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

a) dwuspadowe,

b) o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35°-45°,

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

8) dachy budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży wolnostojących:

a) płaskie,

b) dwuspadowe o min. nachyleniu połaci dachu 20°;

9) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe, przy czym ustala się aby maksymalna powierzchnia zajmowanej połaci dachowej nie przekraczała 30%;

10) w przypadku garażu wbudowanego w bryłę budynku - powinien być takiej samej wysokości oraz o takim samym kącie nachylenia połaci dachowej jak budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;

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

12) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych:

a) PCV oraz listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”,

b) blachy;

13) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) na terenie 1MN – 1200 m ^{2},

b) na terenie 2MN – 1000 m ^{2},

c) na terenie 3MN – 700 m ^{2},

d) na terenie 4MN – 1500 m ^{2}.

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki na rzucie prostokąta, wyklucza się zabudowę na rzucie kwadratu;

3) ustala się zachowanie budynku wpisanego do ewidencji zabytków w istniejących parametrach i na zasadach ustalonych w § 8;

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.;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej – ul. Milenijnej, 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) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej – 2 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m ^{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.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – do utrzymania,

b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9 m,

c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m,

d) pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

6) poziom posadowienia parteru - maks. 0,6 m npt;

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

a) dwuspadowe,

b) o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 40°-45°,

c) kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką, w odcieniach koloru ceglastego;

8) dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - dwuspadowe o min. nachyleniu połaci dachu 20°;

9) dopuszcza się okna połaciowe;

10) w przypadku garażu wbudowanego w bryłę budynku - powinien być takiej samej wysokości oraz o takim samym kącie nachylenia połaci dachowej jak budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;

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

12) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych:

a) PCV oraz listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”,

b) blachy;

13) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki na rzucie prostokąta, wyklucza się zabudowę na rzucie kwadratu;

3) 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.;

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

5) w zakresie parkowania pojazdów obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż - 2 miejsce postojowe na 100m ^{2} powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

6) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,

b) terenowych miejsc parkingowych,

c) wiat;

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

4. 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 usługowych – 9 m,

b) budynków gospodarczych i garaży – 5 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

6) poziom posadowienia parteru - maks. 0,6 m npt;

7) dachy budynków usługowych:

a) dwuspadowe, symetryczne,

b) o nachyleniu połaci 35°-45°,

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

8) dachy budynków gospodarczych i garaży:

a) płaskie,

b) dwuspadowe o min. nachyleniu połaci dachu 20°;

9) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe, przy czym ustala się aby maksymalna powierzchnia zajmowanej połaci dachowej nie przekraczała 30%;

10) w przypadku garażu wbudowanego w bryłę budynku - powinien być takiej samej wysokości oraz o takim samym kącie nachylenia połaci dachowej jak budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;

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

12) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych:

a) PCV oraz listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”,

b) blachy;

13) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji;

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki usytuowane kalenicą równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

3) budynki na rzucie prostokąta, wyklucza się zabudowę na rzucie kwadratu;

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

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

a) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych,

b) budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży,

c) infrastruktury technicznej,

d) zieleni towarzyszącej,

e) obiektów małej architektury,

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

6) obowiązuje zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem stopniowania zieleni (nasadzenia rodzime, alejowe, szpalery drzew, zieleń niska) oraz istniejących drzew wysokich, w obszarze zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami opracowania planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z ul. Topolowej, uwzględniając ochronę szpaleru drzew wzdłuż ulicy;

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

a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

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

9) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,

b) terenowych miejsc parkingowych,

c) wiat;

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

5. 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 inwentarskich – 9 m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

6) poziom posadowienia parteru - maks. 0,6 m npt;

7) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

a) dwuspadowe,

b) symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35°-45°,

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

8) dachy budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży wolnostojących:

a) płaskie,

b) dwuspadowe o min. nachyleniu połaci dachu 20°;

9) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe, przy czym ustala się aby maksymalna powierzchnia zajmowanej połaci dachowej nie przekraczała 30%;

10) w przypadku garażu wbudowanego w bryłę budynku - powinien być takiej samej wysokości oraz o takim samym kącie nachylenia połaci dachowej jak budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;

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

12) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych:

a) PCV oraz listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”,

b) blachy;

13) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji.

§ 16. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. Zasady zagospodarowania terenu - ustala się zakaz budowy budynków, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VIII/60/2019
Rady Gminy Subkowy
z dnia 25 czerwca 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW WSI BRZUŚCE, GMINA SUBKOWY

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 10 50 100

Załącznik nr 1.1
do Uchwały Nr .../.../19
Rady Gminy Subkowy
z dnia .....czerwca 2019 r.

N

ul. Brzozowa

ul. Milenijna

ul. Topolowa

ul. Polna

1RM

3MN

2MN

4MN

1M/U

1R

1MN

LEGENDA :

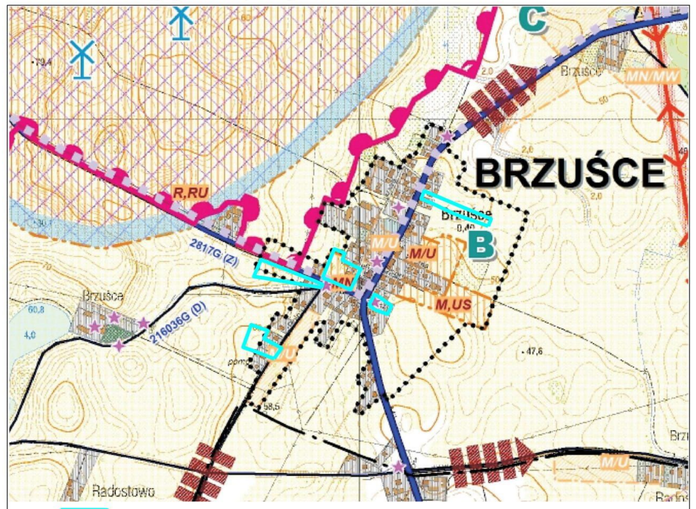
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTY OCHRONĄ
	OBSZAR ZAGOSPODAROWANIA ZIELENIĄ
1M/U	SYMBOL CYFROWO-LITEROWY TERENU

PRZEZNACZENIA TERENU:

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
M/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R	TEREN ROLNICZY

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

obszary zabudowane i zainwestowane

miejscowe plany w trakcie opracowania, wraz z funkcją wiodącą

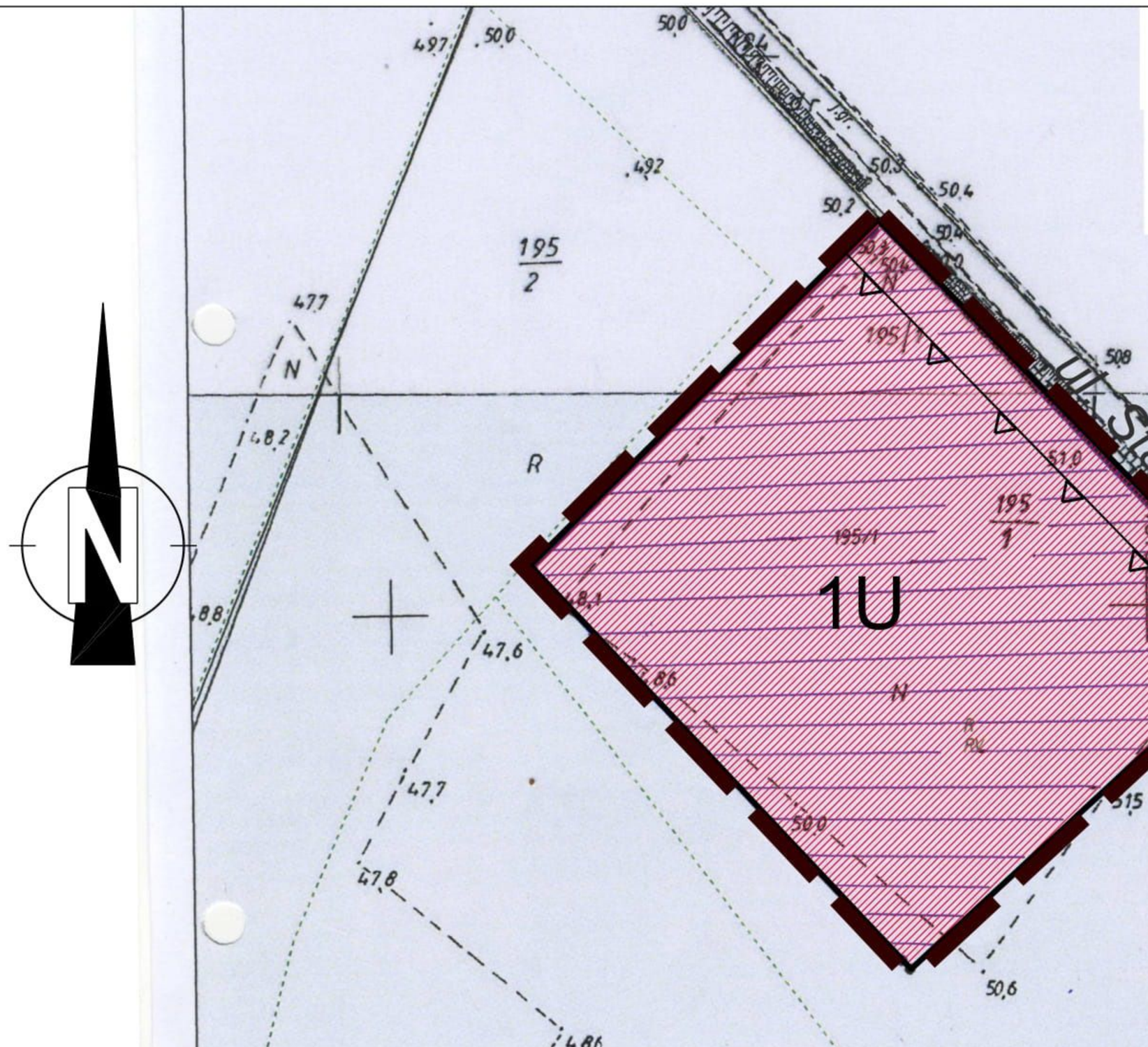
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI BRZUŚCE, GMINA SUBKOWY

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 10 50 100

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VIII/60/2019
Rady Gminy Subkowy
z dnia 25 czerwca 2019 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



Obszar objęty opracowaniem planu

Legenda do wyrysu ze Studium:

1.2. Obszary zainwestowane:

obszary rozwoju zabudowy, w tym o wiodącej funkcji:

- usługowej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jacek Lisewski

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Tczewski
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GG.GK.6642.105.2017
Data wykonania kopii	20.01.2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

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

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VIII/60/2019
Rady Gminy Subkowy
z dnia 25 czerwca 2019 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 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), Rada Gminy Subkowy, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 marca 2019 r. do 26 marca 2019 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 9 kwietnia 2019 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 88/1 położonej w miejscowości Waćmierz, obręb geodezyjny Waćmierz, w celu przeznaczenia ww. obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dlatego nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr VIII/60/2019
Rady Gminy Subkowy
z dnia 25 czerwca 2019 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 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.), Rada Gminy Subkowy uchwala, co następuje:

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki oznaczonej geodezyjnie nr 88/1 położonej w miejscowości Waćmierz, obręb geodezyjny Waćmierz, w celu przeznaczenia ww. obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.