DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 16 marca 2020 r.

Poz. 1456

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 16.03.2020 15:23:14

UCHWAŁA NR XV/109/20
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 21 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Mała Słońca, 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, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) 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 Mała Słońca, gmina Subkowy, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego i obejmujący obszar o powierzchni 3,65 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, jako 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, jako 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 problematyki, terenów lub obiektów określonych 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 górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) 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 gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną;

6) granice historycznego zespołu folwarcznego (fragment granicy);

7) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, ujętego w ewidencji zabytków, objęty ochroną;

8) drzewa stanowiące element kompozycji zieleni założenia folwarcznego, objęte ochroną;

9) obszar zagospodarowania zielenią;

10) historyczny wjazd do folwarku;

11) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

12) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%);

13) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%);

14) symbol cyfrowo-literowy terenu;

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

2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na nie mniej niż 70% długości elewacji frontowej;

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

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

5) 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;

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

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

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

9) 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;

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

11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

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 5 terenów:

1) oznaczone symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) oznaczone symbolem 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) oznaczone symbolami 1R i 2R – tereny rolnicze;

4) oznaczony symbolem 1Z – teren zieleni.

§ 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.

§ 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 komponowana związana z zabytkowym założeniem folwarcznym,

b) zieleń związana z ekosystemami zbiorników i cieków wodnych,

c) aleje i szpalery drzew (wzdłuż fragmentu ul. Świerkowej),

d) drogi i wjazdy historyczne;

8) dopuszcza się wycinkę drzew, stanowiących element kompozycji zieleni założenia folwarcznego, w złym stanie fitosanitarnym, a także kolidujących z realizacją inwestycji drogowej lub zagrażających bezpieczeństwu ruchu kołowego i pieszego, pod warunkiem ich kompensacji, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) nie dopuszcza się wycinki drzew przy realizacji zjazdów na posesje w terenie 1MN;

10) 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 wskazuje się obiekt, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną: ustaleniami planu miejscowego – budynek mieszkalny z 1900 r., ul. Świerkowa 11.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1:

1) ustala się nakaz zachowania formy zewnętrznej budynków, z dopuszczeniem przebudowy lub nadbudowy w formie odtworzenia bryły budynku i kształtu dachu, na zasadach określonych w ust. 3 oraz ustaleniach szczegółowych dla terenu, zawarte w § 15;

2) ustala się nakaz zachowania układu kompozycyjnego elewacji i form detali architektonicznych;

3) ustala się nakaz zachowania historycznego układu oraz geometrii otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się odtworzenie historycznego wyglądu stolarki;

4) w przypadku wymiany pokrycia dachu – ustala się nakaz pokrycia dachu dachówką w odcieniach koloru ceglastego; dopuszcza się materiał zamienny w przypadku kiedy stan technologiczny konstrukcji dachu nie pozwala na zamontowanie dachówki, takich jak blachodachówka o profilu dachówki historycznej;

5) dopuszcza się zmianę geometrii dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) ustala się zakaz:

a) rozbudowy budynku,

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

c) zmiany w wystroju elewacji z widocznymi materiałami historycznymi takich jak: przesłaniania detali architektonicznych, zmiana geometrii otworów okiennych i drzwiowych.

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

1) nadbudowywana część budynku gabarytami, kompozycją elewacji, detalem, rozwiązaniami materiałowymi, musi nawiązywać do istniejącego budynku;

2) dopuszcza się odtworzenie dachu dwuspadowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, zawartymi w § 15;

3) 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);

4) 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.

4. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarcznego, dla którego:

1) w celu ochrony reliktów zespołu podworskiego i zachowania elementów historycznego układu przestrzennego ochronie podlegają elementy związane z historycznym zagospodarowaniem terenu dawnego założenia w tym wjazdy, starodrzew i zieleń urządzona;

2) zakazuje się usuwania cennego starodrzewu, z zastrzeżeniem wycinki drzew w złym stanie fitosanitarnym i zagrażających bezpieczeństwu, pod warunkiem ich kompensacji;

3) zakazuje się podziału terenu na działki i wprowadzania wewnętrznych podziałów terenu (dzielenia, wygradzania terenu zieleni, etc.), w celu ochrony reliktów ww. założenia i zachowania elementów historycznego układu przestrzennego terenów zielni;

4) obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 oraz ustalenia szczegółowe dla terenu, zawarte w § 15.

5. Wskazuje się na rysunku planu fragment granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Mała Słońca, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego:

1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie układu oraz elementów chronionych takich jak: starodrzew, sieć drożna, zabudowa historyczna, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

2) obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów, zawarte w Rozdziale 3.

6. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne figurujące w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania polegające na pracach ziemnych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. W zakresie granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1) obszar planu, znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” – PLB040003;

2) część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolna Wisła” – PLH220033;

3) wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%) i średnie (Q1%), zgodnie z rysunkiem planu. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz zabudowy oraz konieczność zachowania warunków wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w tym zakazów i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. 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) na terenie MN powierzchnia działek nie mniejsza niż 1200 m ^{2};

b) na terenie MN/U powierzchnia działek nie mniejsza niż 3000 m ^{2};

c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;

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 pkt 2 lit. a–c.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz przebieg sieci gazowej średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;

2) w granicach obszaru zmeliorowanego, na terenie którego występują urządzenia melioracji wodnych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 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.

§ 13. 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

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, 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) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe usytuowane kalenicą równolegle do ulicy Świerkowej;

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

4) ustala się formę zabudowy – na rzucie prostokąta, wyklucza się zabudowę na rzucie kwadratu;

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;

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

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 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) poziom posadowienia parteru – maksymalnie. 0,6 m npt;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m,

c) budynków inwentarskich – 10 m,

d) pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

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 i 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°;

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

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

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

11) elewacje budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – wykonane materiałami takimi jak: tynk, cegła, 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}.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zachowanie budynku objętego ochroną poprzez ustalenia planu, na zasadach ustalonych w § 8;

3) ustala się formę zabudowy - na rzucie prostokąta, wyklucza się zabudowę na rzucie kwadratu;

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) obowiązuje zagospodarowanie zielenią komponowaną z uwzględnieniem istniejących drzew wysokich, w obszarze obowiązkowego zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu, bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej – ul. Świerkowej, znajdującej się poza granicami opracowania planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, poprzez historyczny wjazd do folwarku, wskazany na rysunku planu;

7) 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;

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 – 0,4;

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

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m;

5) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m npt;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m,

c) budynków inwentarskich – 10 m,

d) pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

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 - dwuspadowe o min. nachyleniu połaci dachu 20°;

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

10) dopuszcza się okna połaciowe;

11) elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – wykonane materiałami takimi jak: tynk, cegła, 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 – 3000 m ^{2}.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R i 2R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń zapewniających możliwość użytkowania terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem, przy zachowaniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych;

2) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Z, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń niska i wysoka.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) urządzeń hydrotechnicznych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy
Subkowy

Jacek Lisewski

Załącznik nr 1 do
Uchwały Nr XV/109/20
Rady Gminy Subkowy
z dnia 21 stycznia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW WSI MAŁA SŁOŃCA, GMINA SUBKOWY

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 10 50 100

Starosta Tczewski
mapa dla int.
66.6K.6642.623.2014
z dn. 03.06.2014 STAROSTY
mgr Sylwia Wojciechowska
INSPEKTOR

1R
1MN
1MN/U
1Z
2R

ul. Świerkowa

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

3.1. Ustawa o ochronie przyrody
- obszary natura 2000:
- obszary mające znaczenie dla Wspólnoty: "Waćmierz" PLH220031 i "Dolna Wisła" PLH220033

5.2. Wartości środowiska kulturowego i krajobrazu
- obiekty figurujące w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (nie ujęte w GEZ)
- wartościowe układy przestrzenne wsi - granice historycznych układów ruralistycznych
- w tym: układy ruralistyczne figurujące w WEZ
- zinwentaryzowane stanowiska archeologiczne

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 GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTY OCHRONĄ
B	GRANICE HISTORYCZNEGO ZESPOŁU FOLWARCZNEGO (FRAGMENT GRANICY)
K	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO, UJĘTEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTY OCHRONĄ
	DRZEWA STANOWIACE ELEMENT KOMPOZYCJI ZIELENI ZAŁOŻENIA FOLWARCZNEGO, OBJĘTE OCHRONĄ
	OBSZAR ZAGOSPODAROWANIA ZIELENIĄ
	HISTORYCZNY WJAZD DO FOLWARKU
	GRANICE STREFY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

PRZEZNACZENIA TERENU:

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
R	TEREN ROLNICZY
Z	TEREN ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - PLH220033 "DOLNA WISŁA"
	GRANICA OBSZARU Z PRAWDOPODOBIEŃSTWEM WYSTĄPIENIA POWODZI (Q 0,2%)
	GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q 10%)
	GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q 1%)
1MN	SYMBOL CYFROWO-LITEROWY TERENU

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XV/109/20
Rady Gminy Subkowy
z dnia 21 stycznia 2020 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 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), 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 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), Rada Gminy Subkowy rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2 września 2019 r. do 24 września 2019 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 14 października 2019 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Mała Słońca, gmina Subkowy, dlatego nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XV/109/20
Rady Gminy Subkowy
z dnia 21 stycznia 2020 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 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869, 1649 i 2245), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530, 2161, 2193 i 2245 i z 2019 r. poz. 525, 1287, 1495 i 1951), Rada Gminy Subkowy uchwala, co następuje:

W projekcie planu nie projektuje się nowych dróg o charakterze publicznym, nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne gminne. W związku z tym projekt planu nie skutkuje jakimikolwiek kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.