UCHWAŁA NR XXVIII/237/13
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 31 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 249/1 położonej w miejscowości Wielgłowy i działek oznaczonych geodezyjnie nr 269 i nr 885 położonych w miejscowości Brzuśce, obręb geodezyjny Brzuśce, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405) Rada Gminy Subkowy, po zasięgnięciu opinii komisji ochrony środowiska i rolnictwa, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Subkowy" uchwalonego Uchwałą Nr XXI/182/09 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 sierpnia 2009 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 249/1 położonej w miejscowości Wielgłowy i działek oznaczonych geodezyjnie nr 269 i nr 885 położonych w miejscowości Brzuśce, obręb geodezyjny Brzuśce, obejmujący teren o powierzchni ok. 2,3 ha, w granicach określonych na rysunkach planu.

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

1) dwa rysunki planu, w skali 1: 1000, stanowiące załączniki nr 1 oraz nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

1) Rozdział 1 zawierający postanowienia ogólne;

2) Rozdział 2 zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;

3) Rozdział 3 zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;

4) Rozdział 4 zawierający ustalenia końcowe.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały;

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

3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 i z 2013 r. poz. 21 i 405);

4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które przeważa na danym terenie;

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

6)**wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku;

7)**powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki;

8)**wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni budynków (sumy powierzchni kondygnacji naziemnych w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni terenu;

9)**nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

10)**szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;

11)**proponowanych liniach podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki;

12)**stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość;

13)**stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan istniejący na dzień uchwalenia planu.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale zgodne są z definicjami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniach wykonawczych do w/w ustawy.

§ 5. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr VII/56/11 Rady Gminy Subkowy z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 249/1 położonej w miejscowości Wielgłowy i działek oznaczonych geodezyjnie nr 269 i nr 885 położonych w miejscowości Brzuśce, obręb geodezyjny Brzuśce, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu, stanowiących załączniki, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w planie określa się:

1)przeznaczenie terenu;

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

7)sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11)sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12)ustalenia dotyczące stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

§ 7. 1. Na załączniku nr 1 następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)granice obszaru objętego opracowaniem planu;

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

3)strefa ochrony konserwatorskiej zachowanych historycznych układów ruralistycznych i zespołów zabudowy o wartościach historycznych;

4)symbol cyfrowo-literowy terenu oznaczający numer porządkowy terenu i oznaczenie literowe przeznaczenia terenu;

5)nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na załączniku nr 1 następujące oznaczenia graficzne są informacjami nie będącymi ustaleniami planu:

1)proponowane linie podziału wewnętrznego.

3. Na załączniku nr 2 następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)granice obszaru objętego opracowaniem planu;

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

3)symbol cyfrowo-literowy terenu oznaczający numer porządkowy terenu i oznaczenie literowe przeznaczenia terenu;

4)nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Na załączniku nr 2 następujące oznaczenia graficzne są informacjami nie będącymi ustaleniami planu:

1)proponowane linie podziału wewnętrznego.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 8. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania Obszar planu obejmuje łącznie 6 terenów:

1)tereny oznaczone numerami porządkowymi **01, 02 i 05** oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się funkcję wyłączną mieszkaniową lub funkcję mieszkaniowo-usługową,

b) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

c) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji usługowej;

2)tereny oznaczone numerami porządkowymi 03, 04 i 06 oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym.

2. Zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych od strony dróg publicznych.

3. Nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości.

4. Nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.

5. Zakaz stosowania oblicówki winylowej i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

6. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:

1)zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych,

2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:

a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m^2, mierząc po obrysie zewnętrznym,

b) nośnik reklamowy, tablica reklamowa oraz szyld mogą być mocowane jedynie do ogrodzeń lub elewacji budynków, w sposób nie zmieniający lub nie zakrywający detalu architektonicznego oraz okien,

c) nośnik reklamowy dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek;

3) dopuszcza się lokalizację reklam remontowo-budowlanych.

7. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

8. Niezgodne z planem, istniejące na czas uchwalenia planu i wzniesione zgodnie z prawem budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury, do czasu ich wyburzenia lub przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.

3. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne.

4. Ustala się konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze planu ustala się zachowanie istniejącej zieleni oraz cennych zbiorowisk roślinnych.

6. Przy lokalizacji i wykonywaniu nowych obiektów budowlanych, w tym dróg, sieci podziemnych i budynków należy chronić istniejącą zieleń.

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.

9. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

10. Przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

11. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów.

12. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzania dróg dojazdowych i miejsc postojowych.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Tereny **01.MN/U, 02.MN/U 03.KDW** oraz **04.KDW** położone w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Brzuśce.

2. Zabudowę należy kształtować w zgodzie z tradycją budowlaną wsi i regionu.

3. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na terenie planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Rozdziale 3 uchwały

§ 14. Granice i sposoby 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

Nie dotyczy

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane

1)nie mogą być mniejsze niż 1000 m^2,

2)muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

3)granice muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,

4)minimalna szerokość frontu działki: dowolna,

3. Powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów przy zachowaniu parametrów dróg zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż zostało to ustalone, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych użytkowania działek sąsiednich.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1)niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty wzniesione zgodnie z pozwoleniem na budowę mogą być poddawane remontom i przebudowie;

2)dopuszcza się nadbudowę w linii istniejącej zabudowy, budynku usytuowanego niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy.

2. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

3. Na terenach inwestycyjnych dopuszcza się zachowanie obecnej funkcji z prawem do przebudowy i remontów budynków, a w przypadku istniejących siedlisk rolniczych również do rozbudowy gospodarstw zgodnie z parametrami danego terenu.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1)dostępność drogowa terenów określona jest w Rozdziale 3 uchwały,

2)na nieprzelotowych zakończeniach dróg wewnętrznych należy zrealizować place do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m;

3)w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

a) lokalizację budowli i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,

b) lokalizację chodników,

c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,

d) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w pasie rozgraniczającym drogi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

1)w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się rozbudowę istniejącej, gminnej sieci wodociągowej, w celu obsługi przedmiotowej inwestycji,

b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

2)w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.;

3)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

4)w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo z sieci gazociągowej;

5)w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;

6)w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe,

b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,

c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

e) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) oraz zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby w granicach planu, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,

f) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru,

g) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

7)w zakresie utylizacji odpadów stałych – gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8)w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych.

3. Ustala się zachowanie istniejących na obszarze opracowania sieci wraz z ich strefami ochronnymi.

4. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

5. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla zarządzających sieciami.

6. Inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

1. Dla terenów 01.MN/U, 02.MN/U i 05.MN/U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

2. Dla terenu 03.KDW, 04.KDW i 06.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01.MN/U, 02.MN/U i 05.MN/U wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1)dostępność drogowa:

a) terenów 01.MN/U i 02.MN/U – z drogi wojewódzkiej za pośrednictwem dróg wewnętrznych,

b) terenu 05.MN/U – z drogi gminnej za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

2)wjazd na działki:

a) na terenach 01.MN/U i 02.MN/U – z dróg wewnętrznych,

b) na terenie 05.MN/U – z drogi wewnętrznej 06.KDW;

3)linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla terenu 01.MN/U – 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenu 02.MN/U – 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

c) dla terenu 05.MN/U – 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dla terenu 01.MN/U dopuszcza się zabudowę na granicy działki wzdłuż drogi wojewódzkiej;

4)powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

5)wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4;

6)powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki;

7)minimalna i maksymalna szerokość elewacji frontowej- dowolna;

8)forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca;

9)wysokość zabudowy - do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m;

10)poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku;

11)geometria dachu – dach dwuspadowy:

a) o kalenicy skierowanej równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki,

b) o kącie nachylenia połaci dachowej od 40º do 45º dla terenu 01.MN/U i 02.MN/U,

c) o kącie nachylenia połaci dachowej od 35º do 45º dla terenu 05.MN/U;

12)na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego;

13)wskaźniki parkingowe:

a) jedno miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w tym maksymalnie 2 stanowiska w 1 garażu wolnostojącym lub wbudowanym,

b) 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,

c) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora.

2. Budynki garażowe i gospodarcze realizowane w granicach działek sąsiadujących winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe).

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **03.KDW, 04.KDW i 06.KDW**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1)przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;

2)parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) dla terenów 03.KDW i 06.KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m jak na rysunku planu,

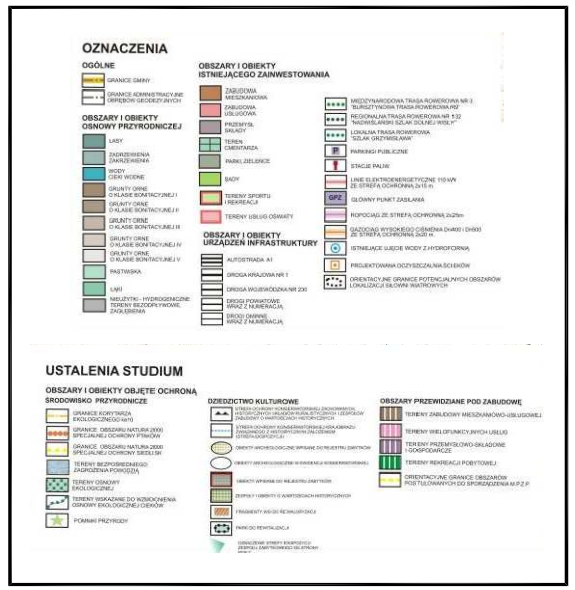
b) teren 04.KDW – pod poszerzenie drogi wewnętrznej poza granicami opracowania.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁKI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE NR 249/1 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WIELGŁOWY I DZIAŁEK OZNACZONYCH GEODEZYJNIE NR 269 I NR 885 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI BRZUŚCE, OBRĘB GEODEZYJNY BRZUŚCE, Z PRZEZNACZENIEM POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Załacznik nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/237/13 Rady Gminy Subkowy z dnia 31.10.2013



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Subkowy XXI/18209 z dnia 26 sierpnia 2009 roku





granice obszaru objętego projektem planu

Oznaczenia ogólne:

- granice obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Brzuśce
- 01.MN/U — symbol cyfrowo-literowy terenu

Przeznaczenie terenów:

- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy

Informacje nie będące ustaleniami planu:

- proponowane linie podziału wewnętrznego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁKI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE NR 249/1 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WIELGŁOWY I DZIAŁEK OZNACZONYCH GEODEZYJNIE NR 269 I NR 885 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI BRZUŚCE, OBRĘB GEODEZYJNY BRZUŚCE, Z PRZEZNACZENIEM POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVIII/237/13 Rady Gminy Subkowy z dnia 31.10.2013

Sporządzający: Wójt Gminy Subkowy

CKK ARCHITEKCI

Zespół autorski:

główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
członek POIiU nr wpisu G-155/2003

projektanci: mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. Sława Sempińska
mgr Filip Sokołowski

środowisko przyrodnicze: mgr Katarzyna Kusztelak

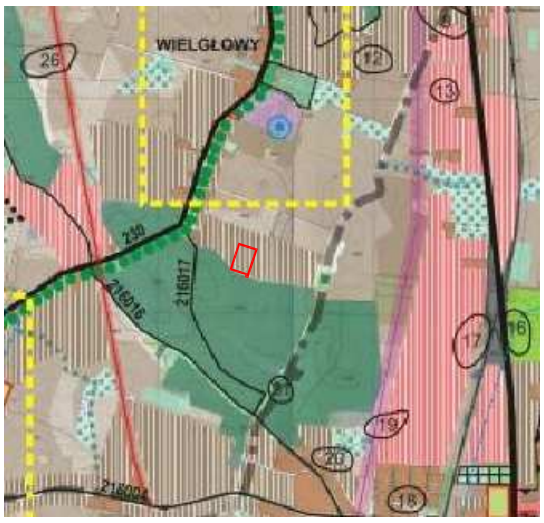
Data opracowania: listopad 2013

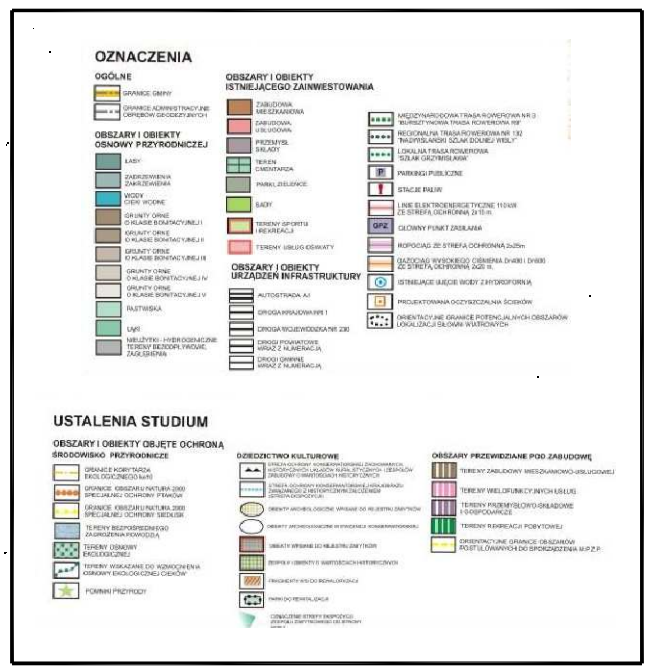
Id: 300D328F-497C-43F2-AD07-7CB9A38A43A3. Podpisany

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU DZIAŁKI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE NR 249/1 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WIELGŁOWY I DZIAŁEK OZNACZONYCH GEODEZYJNIE NR 269 I NR 885 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI BRZUŚCE, OBRĘB GEODEZYJNY BRZUŚCE, Z PRZEZNACZENIEM POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

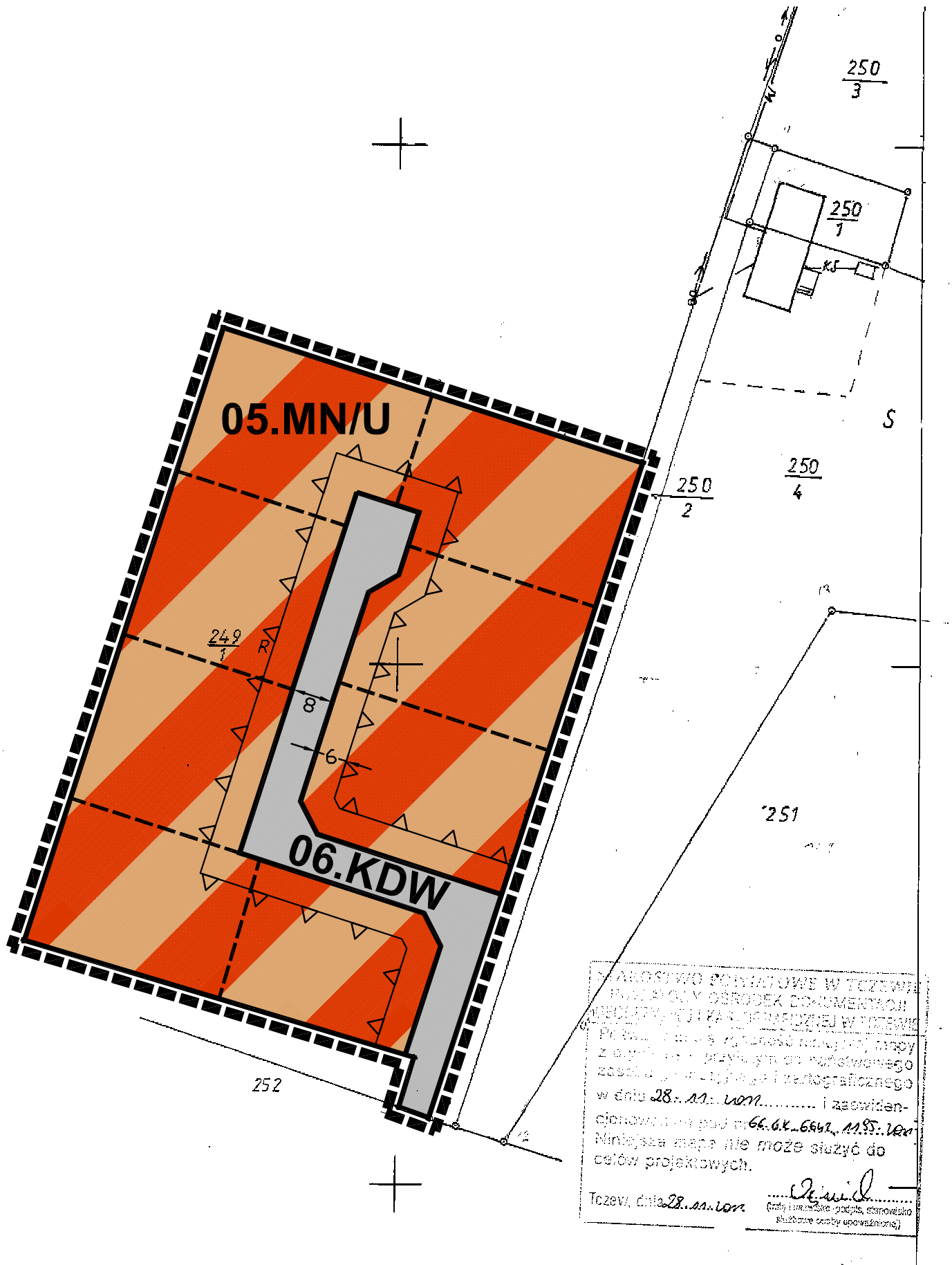
Załacznik nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/237/13 Rady Gminy Subkowy z dnia 31.10.2013

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Subkowy XXI/18209 z dnia 26 sierpnia 2009 roku





granice obszaru objętego projektem planu



Oznaczenia ogólne:

- granice obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.MN/U — symbol cyfrowo-literowy terenu:

Przeznaczenie terenów:

- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KDW — teren drogi wewnętrznej

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy

Informacje nie będące ustaleniami planu:

- proponowane linie podziału wewnętrznego

ZASOBIE POWIATOWE W TCZEW ... OŚRODEK DOKUMENTACJI ... Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Tczew, dnia 28.11.2013 ... (pieczęć i podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

Woj. ...
Miasto-Gmina Subkowy
Obręb-wieś Brzuśce
Nr działki 249/1
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA skala 1:1000
825.342.103

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU DZIAŁKI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE NR 249/1 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WIELGŁOWY I DZIAŁEK OZNACZONYCH GEODEZYJNIE NR 269 I NR 885 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI BRZUŚCE, OBRĘB GEODEZYJNY BRZUŚCE, Z PRZEZNACZENIEM POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXVIII/237/13 Rady Gminy Subkowy z dnia 31.10.2013

Sporządzający: Wójt Gminy Subkowy

CKK ARCHITEKCI

Zespół autorski:

główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska, członek POIU nr wpisu G-155/2003

projektanci: mgr inż. arch. Anna Król; mgr inż. Sława Semplińska; mgr Filip Sokołowski

środowisko przyrodnicze: mgr Katarzyna Kusztelak

Data opracowania: listopad 2013

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/237/13

Rady Gminy Subkowy

z dnia 31 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 249/1 położonej w miejscowości Wielgłowy i działek oznaczonych geodezyjnie nr 269 i nr 885 położonych w miejscowości Brzuśce, obręb geodezyjny Brzuśce, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405), Rada Gminy Subkowy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany mpzp:

1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 kwietnia 2013 r. do 15 maja 2013 r. W dniu 8 maja 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405) uwagi były przyjmowane do dnia 10 czerwca 2013 r.

3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Subkowy nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały NrXXVIII/237/13

Rady Gminy Subkowy

z dnia 31 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz na podstawie ustawy o finanach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 i 938) Rada Gminy Subkowy rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg publicznych, należących do zadań własnych gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2)odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

1)Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2)Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3)Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

4)Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1)Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2)Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.