UCHWAŁA NR XXXVIII/324/14
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 24 października 2014 r.

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działek oznaczonych geodezyjnie nr 255/2, 256 i nr 260/3 położonych w miejscowości Brzuśce z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz 379, 1072.) 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 i z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014 r. poz. 379, 1446, z 2014 r. poz. 768) 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 części działek oznaczonych geodezyjnie nr 255/2, 256 i nr 260/3 położonych w miejscowości Brzuśce, obejmujący teren o powierzchni ok. 6 ha, w granicach określonych na rysunku planu,

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

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 2.

Integralną częścią uchwały jest:

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

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

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 3.

§ 3.

Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne

1) Rozdział I zawierający postanowienia ogólne,

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

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

4) Rozdział IV 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 i 1445 i z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014 r. poz. 379, 1446, z 2014 r. poz. 768);

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 limii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza sie 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) 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 2010r. 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 XXVII/244/10 Rady Gminy Subkowy z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działek oznaczonych geodezyjnie nr 255/2, 256 i nr 260/3 położonych w miejscowości Brzuśce z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, będącego załącznikiem, o którym mowa w § 2pkt 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 naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7.

Na rysunku planu 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) lokalizacja zjazdu z drogi wojewódzkiej,

5) obiekt współtworzący klimat tradycyjnej zabudowy,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy,

7) linia energetyczna 110 kV ze strefą ochronną 2 x 15 m.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 8.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Obszar planu obejmuje łącznie 5 terenów:

1) tereny oznaczone numerem porządkowym **01 i 04** oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu **RM** – tereny zabudowy zagrodowej.

2) tereny oznaczone numerem porządkowym **02** i **03** oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu **M/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej. Obowiązują następujące ustalenia:

a) podstawowe przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna,

b) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do 6 lokali,

c) dopuszcza się funkcję wyłącznie mieszkaniową lub funkcję mieszkaniowo-usługową,

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

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

3) teren oznaczony numerem porządkowym **05** oraz symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

§ 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 winien być ograniczony do terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.

3. Zakazuje się likwidowania, zasypywania, przekształcania lub osuszania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych.

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

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

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

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

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

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

10. 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.

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

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

13. 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. W przypadku przebudowy lub remontu obiektu współtworzącego klimat historycznej zabudowy należy zachować oryginalny charakter zabudowy (gabaryty, kształt dachu) oraz stosować charakterystyczne dla tradycji budowlanej wsi i regionu materiały budowlane.

2. 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

Nie dotyczy – na terenie planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 i z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014 r. poz. 379, 1446, z 2014 r. poz. 768).

§ 13.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Rozdziale III 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:,

a) 3000 m^2, dla terenu 01.RM i 04.RM,

b) 1500 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na terenach 02.M/U i 03.M/U,

c) 800 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej na terenach 02.M/U i 03.M/U,

d) 400 m^2 dla zabudowy szeregowej,

e) 3000 m^2 dla zabudowy wielorodzinnej,

2) muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

3) 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.

6. Dopuszcza się zabudowę na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

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

1. Zagospodarowanie terenu w obszarze strefy ochronnej linii energetycznej 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się pas dostępu eksploatacyjnego do rowu melioracyjnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.

3. 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.

4. 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.

§ 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 – z drogi wojewódzkiej, za pośrednictwem:

a) działki 254 stanowiącej własność gminy, sklasyfikowanej w ewidencji gruntów jako droga na teren 01.RM za pośrednictwem istniejącego zjazdu,

b) projektowanej drogi wewnętrznej 05.KDW dla terenu 02.M/U,

c) projektowanej drogi wewnętrznej 05.KDW dla terenu 03.M/U,

d) działki 254 stanowiącej własność gminy, sklasyfikowanej w ewidencji gruntów jako droga dla terenu 04.RM;

2) lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej na teren 01.RM określono na załączniku graficznym nr 1;

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

1. Dla terenów 01.RM, 02.M/U, 03.M/U i 04.RM ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

2. Dla terenów 05.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.RM i 04.RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) forma zabudowy – zabudowa zagrodowa;

2) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) 20 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej,

b) 15 m od linii rozgraniczających drogi na działce 254,

c) od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) od rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4;

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

6) minimalna i maksymalna szerokość elewacji frontowej – dowolna;

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

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

9) geometria dachu – dachy dwuspadowe (w tym dwuspadowe krzyżujące się i naczółkowe) o kącie nachylenia połaci dachowej od 35º do 45º, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;

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

11) maksymalna obsada inwentarza w jednej zagrodzie wynosi 10 DJP,

12) wskaźniki parkingowe:

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

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

c) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora;

13) 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 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.M/U i 03.M/U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) forma zabudowy – zabudowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa) lub zabudowa wielorodzinna;

2) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,

b) 15 m od krawędzi jezdni drogi na działce 254,

c) 6 m od krawędzi jezdni projektowanej drogi wewnętrznej,

d) od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalnie 15% powierzchni działki w przypadku zabudowy wolnostojącej i wielorodzinnej,

b) maksymalnie 20% powierzchni działki w przypadku zabudowy bliźniaczej,

c) maksymalnie 25% powierzchni działki w przypadku zabudowy szeregowej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalnie 0,1, maksymalnie 0,3 w przypadku zabudowy wolnostojącej,

b) minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4 w przypadku zabudowy bliźniaczej,

c) minimalnie 0,1, maksymalnie 0,75 w przypadku zabudowy szeregowej,

d) minimalnie 0,1, maksymalnie 0,45 w przypadku zabudowy wielorodzinnej;

5) powierzchnia biologicznie czynna:

a) minimalnie 60% powierzchni działki w przypadku zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,

b) minimalnie 50% powierzchni działki w przypadku zabudowy szeregowej i wielorodzinnej;

6) minimalna i maksymalna szerokość elewacji frontowej: dowolna;

7) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i zabudowy wielorodzinnej – do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m;

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

9) geometria dachu – dachy dwuspadowe (w tym dwuspadowe krzyżujące się i naczółkowe) o kącie nachylenia połaci dachowej od 35º do 45º lub 22º do 25º na ściance kolankowej;

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

11) wskaźniki parkingowe:

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

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

c) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora;

12) należy zachować tradycyjną formę zagród rolniczych (zabudowa usytuowana wokół prostokątnego podwórza)

a) w przypadku tworzenia nowej zabudowy szeregowej i wielorodzinnej na terenach 02.M/U i 03. M/U zaleca się lokalizowanie budynków wokół podwórza nawiązując do formy zabudowy zagrodowej.

§ 22.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 05.KDW, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m jak na rysunku planu.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Subkowy

Jacek Lisewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU CZĘSCI DZIAŁEK OZNACZONYCH GEODEZYJNIE NR 255/2, 256 I NR 260/3
POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI BRZUŚCE OBRĘB GEODEZYJNY BRZUŚCE
Z PRZEZNACZENIEM POD TERENY ZABUDOWY JEDNO I WIELORODZINNEJ

Załacznik nr 1 do Uchwały NrXXXVIII/324/14 Rady Gminy Subkowy z dnia 24 października 2014

01.RM
02.M/U
03.M/U
04.RM
05.KDW
20
15
15

Mapa sytuacyjno - wysoko?ciowa
z uzbrojeniem do celów planistycznych
w zakresie okre?lonym Ustaw? o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003 r. (dzU.80 poz.717)

Województwo pomorskie
Gmina Subkowy
Obrêb : Brzu?ce
Dzia?ka 260/3, 255/2
KERG 220/2010

Układ współrzędnych1965
Poziom odniesienia "Kronsztadt"
Mapę zaktualizowano na dzień 16.03.2010r.
Nr ark. mapy 325342,694,103,151,142
Skala 1 : 1000

Mapa powstała na podstawie pomiaru uzupełniającego oraz wektoryzacji rastra mapy syt-wys. w skali 1:1000
Granice i użytki oznaczone kolorem zielonym naniesiono na podstawie danych numerycznych otrzymanych z PODGK w Tczewie błędnych wyników digitalizacji

Wyrys za Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Subkowy XXII/192/09 z dnia 26 sierpnia 2009 roku

granice obszaru objętego projektem planu

Oznaczenia ogólne:
- granice obszaru objętego opracowaniem planu
- linie ograniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 01.RM symbol cyfrowo-literowy terenu
- lokalizacja zjazdu z drog. wojewódzkiej
- obiekt współtworzący klimat tradycyjnej zabudowy

Przeznaczenie terenów:
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- M/U tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i usługowej
- KDW teren drogi wewnętrznej

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- linia energetyczna 110 kV ze strefą ochronną 2 x 15 m

0 10 20 30 40 50
skala 1: 1000

Inwestor: Wójt Gminy Subkowy

CKK ARCHIWUM

Id: f2778b9-73ce-4a20-8a4a-cdd8151b5a96. Ogłoszony

ZAŁĄCZNIK Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/324/14
Rady Gminy Subkowy
z dnia 24 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działek oznaczonych geodezyjnie nr 255/2, 256 i nr 260/3 położonych w miejscowości Brzuśce z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej

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 z późn. zm.), 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 02.06.2014 r. do 04.07.2014 r. W dniu 10.06.2014 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 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 25.07.2014 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 3 do Uchwały Nr XXXVIII/324/14
Rady Gminy Subkowy
z dnia 24 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1241, ze zm.) 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.

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. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

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.

Przewodniczący

Rady Gminy Subkowy