UCHWAŁA NR XXXVIII/326/14
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 24 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 148/2 i części obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 195/2 położonych w miejscowości Brzuśce

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" uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 148/2 i części obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 195/2 położonych w miejscowości Brzuśce, obejmującego teren o powierzchni ok. 4,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

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

Dział I
Postanowienia ogólne

§ 2.

Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu nr 1, w skali 1:500 obejmujący działkę nr 148/2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rysunek planu nr 2, w skali 1:1000 obejmujący część działki 195/2, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

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

4) 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) Dział I zawierający przepisy ogólne;

2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:

a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazy kulturowego,

d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu, na które składają się:

a) Rozdział I zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach planu obejmującego działkę dz. nr 148/2,

b) Rozdział II zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach planu obejmującego część działki dz. nr 195/2;

4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

Dział II

Ustalenia ogólne

§ 4.

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, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Subkowy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);

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

liniami rozgraniczającymi;

5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku;

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

7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni tej działki lub terenu;;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, o powierzchni ustalonej w planie lecz nie większej niż 5,0 m^2; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy. W planie ustala się rozróżnienie na nośniki reklamowe wolnostojące i nośniki reklamowe na budynkach.

12) wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m^2;

13) szyldzie – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;

14) tymczasowych obiektach handlowych – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;

15) obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć ławki lokalizowane przy ciągach komunikacyjnych, ławy i stoły lokalizowane na terenach zielonych, siedziska, stojaki na rowery, wiaty przystankowe, wiaty rowerowe, zadaszenia, kosze na śmieci, popielnice, donice i kwietniki, toalety publiczne, latarnie, tablice informacyjne, osłony na drzewa, zagospodarowanie parkingów oraz systemy barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

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

§ 5.

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

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Subkowy Nr XXVIII/255/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 148/2 i części obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 195/2 położonych w miejscowości Brzuśce.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, w skład którego wchodzą 2 załączniki, o których mowa w § 2.

4. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6.

1. Na rysunku planu nr 1 następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania planu;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

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

5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;

6) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Brzuśce;

7) zieleń wysoka.

2. Na rysunku planu nr 1 następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) proponowane linie podziału wewnętrznego;

2) budynki dopuszczone do wyburzenia.

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

1) granica opracowania planu;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol cyfrowo-literowy terenu oznaczający numer rysunku planu, numer porządkowy terenu i oznaczenie literowe przeznaczenia terenu.

Rozdział I

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 3 tereny, oznaczone numerami porządkowymi 1.01,2.01 oraz 2.02 i następującymi symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenów:

a) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

b) **U** – teren usług,

c) **R** – teren rolniczy;

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Przy realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określonych niniejszą uchwałą.

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

1) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów, w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;

2) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych;

3) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2.01-U;

4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach (nie dotyczy wielko powierzchniowych nośników reklamowych):

a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m^2, mierzone 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;

5) dopuszcza się lokalizację reklam remontowo-budowlanych.

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

4. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Dziale II uchwały.

5. 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.

6. Ustala się, że rozwój zainwestowania będzie planowany równolegle z systemami infrastruktury technicznej i transportowej.

7. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

1) 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.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

1. Na obszarze planu 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) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;

2. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. Teren 1.01-RM położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Brzuśce, na obszarze której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa;

2) zakaz stosowania nośników reklamowych i reklam wbudowanych, dopuszcza się jedynie szyldy o powierzchni 2 m^2 dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji.

2. Na terenie objętym planem występuje obiekt chroniony ustaleniami planu, ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie pierwotnej formy bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz detalu architektonicznego;

2) wszelkie zmiany w elementach chronionych należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków;

3) dopuszcza się remonty i przystosowanie ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz działania wymagające pozwolenia na budowę po uzgodnieniu w/w działań z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

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 właściwego terenowo Konserwatora Zabytków.

4. Należy objąć ochroną zieleń wysoką oznaczoną graficznie na rysunku planu, jako związaną z układem ruralistycznym, zaleca się kontynuację nasadzeń w linii istniejących drzew.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie dotyczy.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale II uchwały.

2. W granicach planu zakazuje się lokalizacji zabudowy w granicy działek.

3. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem U dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego dla właściciela działki.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem U dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych poza parterami budynków, jednak funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku.

5. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

6. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych terenów w Dziale II niniejszej uchwały.

7. Warunki, o których mowa w rozdziale II ust. 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury.

8. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż zostało to ustalone w Dziale II niniejszej uchwały, w celu polepszenia warunków użytkowania działek sąsiednich.

9. Istniejące na dzień uchwalenia planu podziały uznaje się za zgodne z planem.

Rozdział VII

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.

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

Rozdział IX

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

§ 12.

Obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów określone w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących poza granicami planu dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne wydzielone zgodnie z ust.3.

3. W granicach załącznika nr 2 dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem, że szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 5,00 m, a drogi wewnętrznej 10,00 m.

§ 14.

Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m^2 powierzchni użytkowej;

2) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w pkt 1 – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku, w tym maksymalnie 2 stanowiska w 1 garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

§ 15.

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

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się rozbudowę istniejącej, gminnej sieci;

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:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

b) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów,

c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo z sieci gazowej,

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. Nie dopuszcza się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

c) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków uściślonych na etapie realizacji i modernizacji

istniejącej i nowoprojektowanej sieci;

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 zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,

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

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych – po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – w granicach terenu objętego opracowaniem planu dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej na terenach komunalnych.

2. Ustala się zachowanie istniejących w granicach planu sieci infrastruktury technicznej.

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

4. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających sieciami.

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

Rozdział XI

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się.

Rozdział XII

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

§ 16.

Dla terenów RM oraz U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział I

Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach planu obejmującego działkę dz. nr 148/2 (załącznik nr 1 do uchwały)

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

1. **01-RM**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,75,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15,00 m,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej – 9,00 m,

h) wysokość zabudowy – do II kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 10,00 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

j) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º, kalenicą skierowaną równolegle do frontowej granicy działki. Nie dopuszcza się dachów płaskich,

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:

- nie mogą być mniejsze niż 3000,0 m^2,

- muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

- granice będą prowadzone pod kątem 80º do 100º,

- maksymalna szerokość frontu: 30,00 m,

- minimalna szerokość frontu: 17,00 m;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się wyburzenie budynków zaznaczonych na rysunku planu,

b) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej ze względu na zachowany historyczny układ przestrzenny. Obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa.

Rozdział II

Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach planu obejmującego część działki dz. nr 195/2 (załącznik nr 2 do uchwały)

§ 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.**01-U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,5,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,00 m,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10,00 m,

h) wysokość zabudowy – do II kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 10,00 m,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º do 45º. Dopuszcza się dachy płaskie,

k) dopuszcza się podział ww. terenów na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:

- nie mogą być mniejsze niż 2000,0 m^2,

- muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

- granice będą prowadzone pod kątem 80º do 100º,

- maksymalna szerokość frontu: 50,00 m,

- minimalna szerokość frontu: 18,00 m;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.02-R wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – teren rolniczy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Dział IV

Ustalenia końcowe

§ 20.

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 działki oznaczonej geodezyjnie nr 148/2 i części obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 195/2 położonych w miejscowości Brzuśce

skala 1:500

Za łącznik Nr 1
do Uchwa ły Nr XXXVIII/326/14
Rady Gminy Subkowy
z dnia 24 października 2014
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 148/2 i części obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 195/2 położonych w miejscowości Brzuśce

Rysunek planu nr 1
obejmujący działkę nr 148/2

Legenda:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1.01-RM — symbol cyfrowo - literowy terenu
- obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Brzuśce
- zieleń wysoka

Przeznaczenie terenów:

- RM — tereny zabudowy zagrodowej

Inne oznaczenia nie będące ustaleniami planu:

- proponowane linie podziału wewnętrznego
- budynki dopuszczone do wyburzenia

10 20 30 40 50 m

1.01-RM

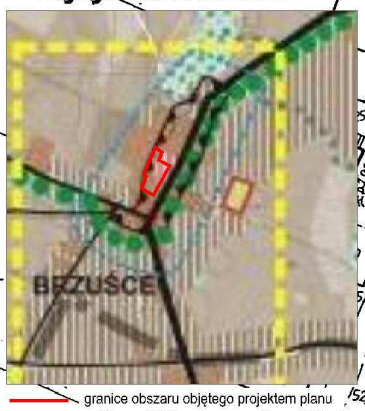
4 5 8

Brzozowa

BRZUŚCE

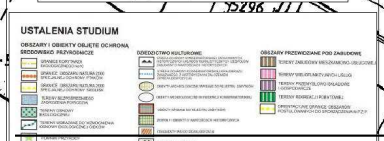
N

Wyrys ze studium



granice obszaru objętego projektem planu





ZESPÓŁ AUTORSKI:

Sporządzający
Wójt Gminy Subkowy

Zespół projektowy
CKK
ARCHITEKCI

Główny projektant
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
członek POIU nr wpisu G-155/2003
Projektanci
mgr inż. arch. Anna Król
mgr Filip Sokołowski
mgr inż. Sława Sempińska
Opracowanie środowiskowe
mgr Katarzyna Kusztelak

styczeń 2014

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/326/14
Rady Gminy Subkowy
z dnia 24 października 2014
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 148/2 i części obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 195/2 położonych w miejscowości Brzuśce

Rysunek planu nr 2
obejmujący działkę 195/2

Legenda:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 2.01-U — symbol cyfrowo - literowy terenu

Przeznaczenie terenów:

- U — tereny zabudowy usługowej
- R — tereny rolnicze

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50

Mapa sytuacyjno - wysokościowa z uzbrojeniem do celów planistycznych w zakresie określonym Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (dzU.80 poz.717)

Województwo pomorskie
Gmina Subkowy
Obręb : Brzuśce
Działka 195/2
KERG 387/2010

Układ współrzędnych 1965"
Poziom odniesienia "Kronsztadt"
Mapę zaktualizowano na dzień 20.04.2010r.
Nr ark. mapy 325.342.092.094
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 będących wynikiem digitalizacji

15

2.01-U

2.02-R

20

Wyrys ze studium



granice obszaru objętego projektem planu

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Sporządzający
Wójt Gminy Subkowy

Zespół projektowy
CKK ARCHITEKCI

Główny projektant
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
członek POIU nr wpisu G-155/2003
Projektanci
mgr inż. arch. Anna Król
mgr Filip Sokołowski
mgr inż. Sława Sempińska
Opracowanie środowiskowe
mgr Katarzyna Kusztelak

ZAŁĄCZNIK Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/326/14
Rady Gminy Subkowy
z dnia 24 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 148/2 i części obszaru działki oznaczonej geodezyjnie nr 195/2 położonych w miejscowości Brzuśce

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 4 do Uchwały Nr XXXVIII/326/14
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 2013, poz. 594 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