

UCHWAŁA NR VII/53/11 RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 16 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek oznaczonych geodezyjnie nr 28/1 i cz. 29/2 położonych w miejscowości Narkowy, obręb geodezyjny Subkowy, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113),

Rada Gminy Subkowy po zasięgnięciu opinii Komisji ochrony środowiska i rolnictwa uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek oznaczonych geodezyjnie nr 28/1 i cz. 29/2 położonych w miejscowości Narkowy, obręb geodezyjny Subkowy, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary o łącznej powierzchni 1,5 ha, jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;
- 3) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą) nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 5) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 6) makroniwelacja – zmiana naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m, której naturalna rzeźba została odwzorowana na podkładzie mapowym rysunku planu. Nie uważa się za makroniwelację:
 - a) wkopania w teren fundamentów, w tym kondygnacji budynku oraz ogrodzeń,
 - b) wykopów na czas realizacji obiektów budowlanych, sieci, urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
 - c) wkopanych części słupów oraz masztów,

- d) robót ziemnych związanych z realizacją komunikacji kołowej;
- 7) zabudowa – budynki.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszych zmianach planu:

MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

W terenie MN,U dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodziną;
- 2) usługi handlu detalicznego, biura, pracownie, kancelarie, gabinety – mieszczące się wyłącznie w lokalach użytkowych do 50m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

§ 4. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 5. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki jednorodzinne: minimum 2mp na mieszkanie;
- 2) usługi handlu – minimum 1mp oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych,
- 3) biura, gabinety, kancelarie, pracownie: minimum 1mp na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych.

§ 6. 1. Ustala się obszar objęty planem, oznaczony numerem 1.

2. Ustalenia szczegółowe zmian planu są następujące:

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK OZNACZONYCH GEODEZYJNIE NR 28/1 I CZ. 29/2 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI NARKOWY, OBRĘB GEODEZYJNY SUBKOWY, Z PRZEZNACZENIEM POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

- 1) NUMER TERENU: 1
- 2) POWIERZCHNIA: 1,5 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z minimalnym 50% udziałem funkcji mieszkaniowej
- 4) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się
- 5) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - a) stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - a) linie zabudowy:
 - maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku zmiany planu,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20 %,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 50 %,
 - d) intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,
 - e) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9,5m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),
 - f) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,6 m,

- g) formy zabudowy – wolnostojące,
- h) kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 40-45 stopni,
- i) ilość budynków na działce: maksymalnie 1 budynek; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,
- j) szerokość dojazdów do działek budowlanych – minimum: 10 m,
- k) minimalna wielkość działki: 1000 m²

7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się

8) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- a) zakaz makroniwelacji,
- b) wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- c) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową

9) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy

12) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy

13) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa – od drogi gminnej nr 216907 (poza granicami planu),
- b) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,
- c) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,
- e) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- h) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- i) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15) STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%

16) INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- a) zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,
- b) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania.

§ 7. W granicach obszaru opracowania planu nie ustala się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 8. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/53/11
Rady Gminy Subkowy
z dnia 16 czerwca 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek oznaczonych geodezyjnie nr 28/1 i cz. 29/2 położonych w miejscowości Narkowy, obręb geodezyjny Subkowy, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/53/11
Rady Gminy Subkowy
z dnia 16 czerwca 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

1. W obszarze w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych należących do zadań własnych gminy.

2. Infrastruktura kanalizacyjna sanitarna: Inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE , ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym, z przewidywanych wpływów realizacji planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski