



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 05.12.2022 r.

Poz. 4626

UCHWAŁA NR XXXIX/266/22 RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 25 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 248/6 położonej w miejscowości Wielgłowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXI/153/20 Rady Gminy Subkowy z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 248/6 położonej w miejscowości Wielgłowy, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Subkowy” przyjętego Uchwałą Nr XXI/182/09 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 sierpnia 2009 r., zmienionej uchwałą Nr VI/26/15 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 marca 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 248/6 położonej w miejscowości Wielgłowy, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego i obejmujący obszar o powierzchni około 0,07 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Przepisy ogólne;
- 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
- 3) części graficznej w formie rysunku planu Nr 1 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol cyfrowo-literowy terenu;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, aktualne na dzień uchwalenia planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,
 - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Subkowy;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale zgodne są z definicjami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniach wykonawczych do wyżej wymienionych ustaw.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. Obszar planu obejmuje 1 teren - oznaczony symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne;
- 3) zakaz odprowadzenia ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz gruntu;
- 4) obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne;
- 5) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, z wyjątkiem urządzonych ogrodów.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 80° a 110°,
 - d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 2 lit. a-c.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze planu oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w obszarze planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla zarządzających sieciami.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącej, gminnej sieci wodociągowej, w celu obsługi przedmiotowej inwestycji;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według przepisów odrębnych.
 3. W zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych.
 4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się obsługę z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej na terenie;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się docelowe zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się lokalne i indywidualne zbiorniki gazu.
 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
- § 9.** Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki mieszkalne, usytuowane równolegle lub prostopadłe do frontowej granicy działki, do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
 - 3) budynki na rzucie prostokąta, wyklucza się zabudowę na rzucie kwadratu;

- 4) proporcje rzutu głównej bryły budynku muszą wynosić od 1:1,5 do 1:2
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji budynków w układzie bliźniaczym i szeregowym;
 - 6) dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych,
 - b) budynków gospodarczych, garaży,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni towarzyszącej,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
 - 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej, znajdującej się poza granicami opracowania planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych – z ul. Pelplińskiej;
 - 8) w zakresie parkowania pojazdów obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek jednorodzinny,
 - b) dla usług – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
 - 9) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat;
 - 10) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych, takich jak słupy linii elektroenergetycznych – 12m;
 - 6) dachy budynków mieszkalnych:
 - a) dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35°- 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową, blachą na rąbek,
 - c) w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, szarości i brązów,
 - d) wyklucza się stosowanie blachodachówki i dachówki bitumicznej;
 - 7) dachy budynków gospodarczych, garaży wolnostojących:
 - a) płaskie,

- b) dwuspadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 20°;
- 8) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe, przy czym ich długość nie może przekroczyć 30% długości połaci dachowej; dopuszcza się naczółki;
- 9) w przypadku garażu wbudowanego w bryłę budynku:
 - a) ustala się obowiązek kontynuacji bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - o tej samej wysokości kalenicy i tych samych kątach nachylenia połaci dachowych,
 - b) wjazd do niego musi pozostać niewidoczny z przestrzeni publicznej;
- 10) elewacje budynków:
 - a) wykonane materiałami takimi jak: tynk, cegła, drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 11) zakres dopuszczalnych kolorów - biele, beże, szarości, ugry - barwy z palety ziemi;
- 12) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych:
 - a) PCV oraz listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - b) blachy;
- 13) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m².

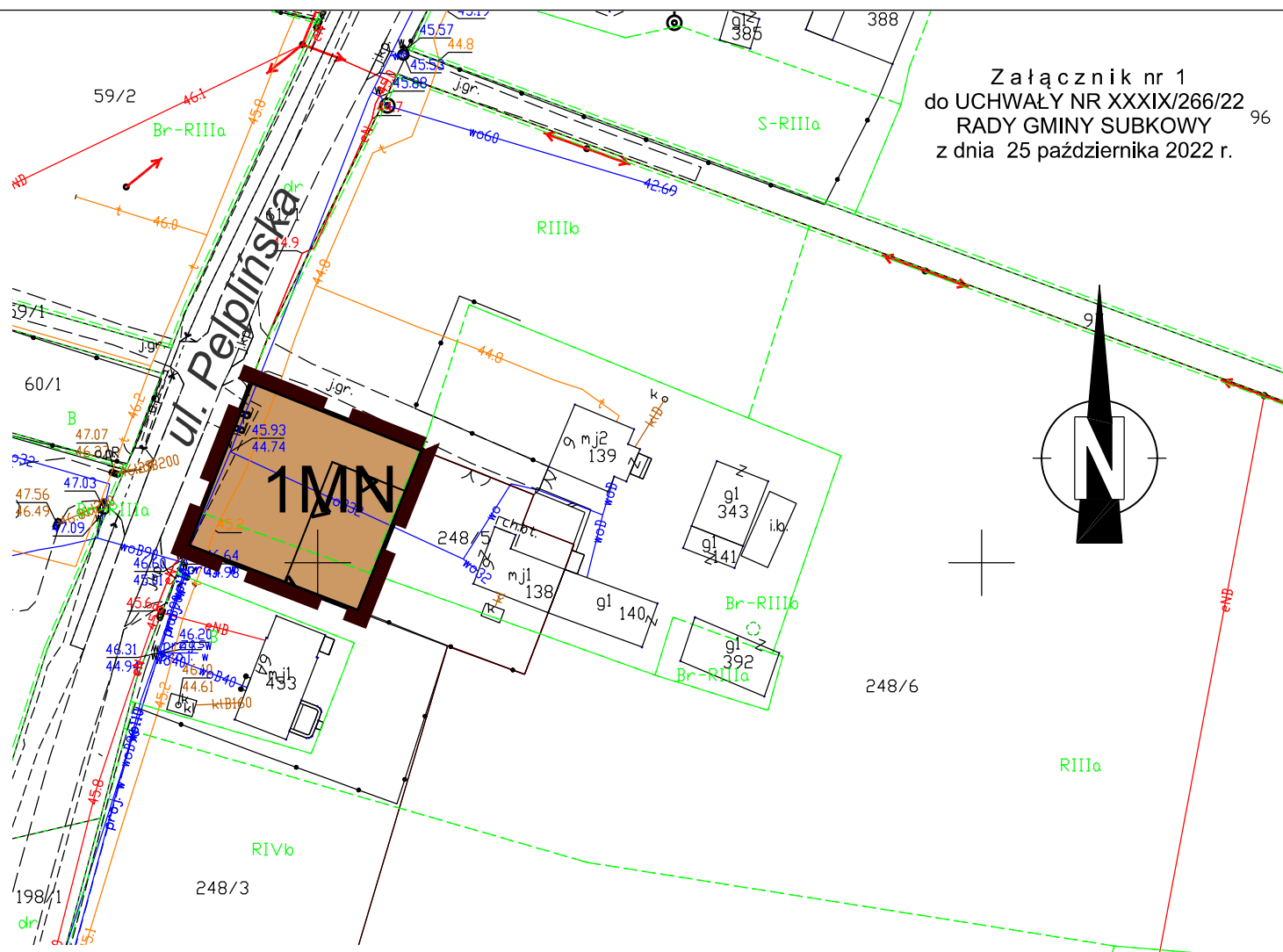
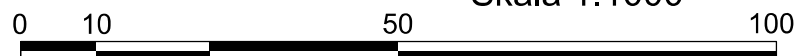
Rozdział 4. Postanowienia końcowe.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Subkowy.

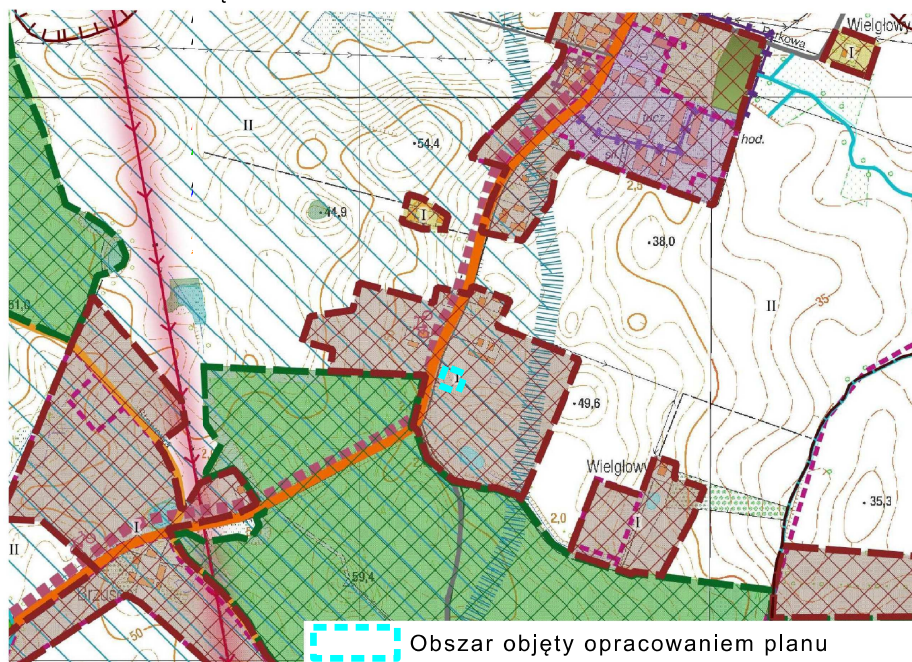
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski



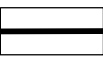
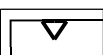
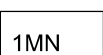
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Subkowy uchwalonego przez Radę Gminy Subkowy
uchwałą Nr XXVII/191/21 z dnia 7 września 2021 roku



Legenda do wyrysu ze Studium:

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIAZUJACE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	SYMBOL CYFROWO-LITEROWY TERENU
PRZEZNACZENIA TERENU:	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

STREFA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE:	ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:	STREFY OCHRONY ZABYTKÓW	WAŻNIEJSZE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 STREFA ZURBANIZOWANA	 AUTOSTRADA	 Obszary wpisane do Rejestru Zabytków	 gazociąg
 STREFA ROLNA	 DROGA WOJEWÓDZKA	 Granice historycznych układów ruralistycznych	 linia energetyczna
	 DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)	 Stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków	 ropociąg
	 DROGI LOKALNE (GMINNE)	 Stanowisko archeologiczne (zinventoryzowane)	 ISTNIEJĄCE ELEKTROWNIE WIATROWE
KIERUNKI ZAINWESTOWANIA OBSZARÓW:	 DROGI DOJAZDOWE		 GRANICA STREFY OCHRONNYCH OD ELEKTROWNI WIATROWYCH
o przeznaczeniu funkcji:	 POZOSTAŁE DROGI		
 zabudowa mieszana (mieszaniowa, usługowa, etc.)	 PRZYSTANKI AUTOBUSOWE		
 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	 ALEJE PRZYDROŻNE		
 zabudowa zagrodowa			

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XXXIX/266 /22
Rady Gminy Subkowy
z dnia 25 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), Rada Gminy Subkowy stwierdza, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 maja 2022 r. do dnia 22 czerwca 2022 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 7 lipca 2022 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 248/6 położonej w miejscowości Wielgłowy, dlatego nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XXXIX/266 /22
Rady Gminy Subkowy
z dnia 25 października 2022r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 z późn. zm.), Rada Gminy Subkowy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 248/6 położonej w miejscowości Wielgłowy, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/266/22

Rady Gminy Subkowy

z dnia 25 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę