

Uchwała Nr XI/106/ 2008
Rady Gminy Subkowy
z dnia 6 marca 2008 r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. geod. nr
nr 290 we wsi Subkowy w gminie Subkowy

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15 ust. 2 i art. 16 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm.: 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 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: 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) - Rada Gminy Subkowy, po zasięgnięciu opinii Komisji Ochrony Środowiska i Rolnictwa **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy”(uchwalonego Uchwałą Nr X/75/99 Rady Gminy Subkowy z dnia 12 sierpnia 1999r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dz. geod. **290** we wsi Subkowy w gminie Subkowy, zwany dalej „planem”, stanowiący jednocześnie **zmianę** do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Subkowy uchwalonego Uchwałą Nr VI/60/2003 Rady Gminy Subkowy z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003 r. Nr 137 poz. 2440).
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały- rysunek planu, w skali **1:1000**. Plan obejmuje obszar o powierzchni **0,18** ha (dz. 290), położony przy ul. Wybickiego.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie pochylenia połączeń dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy** –rozumie się przez to powierzchnię zabudowy (tj. powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki ograniczoną zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym) w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażoną w procentach [%];
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; w tym także zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 4) **kącie nachylenia dachu**- rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połączenia względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać minimum około 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o

minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naświetla, naczółki, zadaszenie wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;

- 5) **minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nietwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 6) **miejscu postojowym** – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, na którym można lokalizować budynki;
- 8) **obiektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane;
- 9) **stawce procentowej** – rozumie się przez to wysokość stawki w procentach [%], służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994r prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118, ze zm) [to jest urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 12) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).
- 13) **wysokości zabudowy**- rozumie się przez to wysokość podaną w metrach- mierzoną od naturalnej warstwy terenu, uśrednionej w granicach rzutu budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów, czy elementów stanowiących dominantę, akcent architektoniczny; wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczb kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

§ 3.

1. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy.
2. W granicach opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują tu obszary ani tereny górnicze.
3. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenie cyfrowo- literowe terenu w liniach rozgraniczających, identyfikujące teren, gdzie MN - oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) istniejąca zieleń – żywopłot - do zachowania i ochrony,
 - 6) istniejący ciek wodny z zielenią otaczającą.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 4

1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych w rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zapisy ustaleń tekstowych planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają w szczególności:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) przeznaczenie, funkcje podstawowe, dopuszczalne i wykluczone;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 9) zasady obsługi inżynierskiej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy .

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacyjnego – drogi wewnętrznej wydzielonej z dz. geod. 129/5 określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) powierzchnie terenu;
- 3) klasyfikację funkcjonalno- techniczną;
- 4) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
- 5) zasady organizacji ruchu, zasady parkowania;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4

ustawy.

7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci „karty terenu” i zawarte w §11 niniejszej uchwały.

8. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków, w szczególności gospodarczych, a także garaży oraz zieleni towarzyszącej, dojeżdż, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 11, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni

zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, w tym z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej, szpalerów drzew, żywopłotów, zieleni wzdłuż cieków wodnych, wskazanych na rysunkach planu.
3. Ochronie i zachowaniu podlega istniejąca zieleń (żywopłot wzdłuż ulicy oraz zieleni w otoczeniu cieku wodnego) w obszarze planu, wskazana na rysunku planu jako zieleń do zachowania i ochrony.
4. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu.
5. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego, a także nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad zabudowy regionalnej charakterystycznej dla gminy Subkowy .
6. Ustala się wymóg przeznaczenia terenów niezabudowanych i nie zajętych dla potrzeb obsługi komunikacyjnej na zieleń towarzyszącą- ogrody ozdobne i ogrody użytkowe, przy czym w terenach mieszkaniowych (MN) ustala się wymóg lokalizacji ogrodu ozdobnego od strony frontu – dojazdu, a zabudowy gospodarczej oraz ogrodów użytkowych w głębi działki.
7. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych oraz zakaz sytuowania urządzeń reklamowych (tablic i reklam) o pow. powyżej 4m².

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie obszaru planu nie występują tereny objęte ochroną środowiska oraz ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880, ze zm).
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody:
 - 1) wymóg włączenia projektowanej zabudowy do sieci infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej;
 - 2) wprowadza się nakaz zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w tym istniejących żywopłotów, istniejącej zieleni w otoczeniu cieków wodnych;
 - 3) wprowadza się nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu działki budowlanej zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych ozdobnych realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - 5) przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem MN należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902, ze zm) [to jest terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową];

§7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ ruralistyczny wsi Subkowy wraz z rozłogiem, wskazanego do zachowania i ochrony. Ustala się wymóg uzgadniania inwestycji realizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
2. Istniejący ciek wodny –potok Drybok, przylegający do obszarów objętych planem wskazany jest do ochrony i zachowania, gdyż stanowi historyczny element tradycji miejsca, związany z tzw. „nawsiem” wsi Subkowy, dawnej owalnicy.

3. W obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568, ze zm), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarach objętych planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z wodociągu gminnego .
2. Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu docelowo do gminnej sieci - kolektorów kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, pod warunkiem udokumentowania ich odbioru i wywozu ścieków do oczyszczalni.
3. Ustala się zasilanie energetyczne obu obszarów z istniejących w dniu uchwalenia planu w sąsiedztwie granic opracowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV.
4. Obiekty w obszarach objętych planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o zasilanie:
 - 1) gazem ziemnym,
 - 2) energią elektryczną,
 - 3) olejem opałowym, gazem płynnym i innymi paliwami płynnymi
 - 4) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne
 - 5) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne ;
5. Tereny w granicach planu należy podłączyć do istniejących dnia uchwalenia planu i projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się :
 - 1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić w granicach terenu lub działki miejsca na place pod śmietniki, zapewniające możliwość zbiórki selektywnej oraz wstępnej segregacji odpadów;
 - 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 1997r. o odpadach (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz.628, ze zm);
 - 4) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych.
7. Odprowadzenie wód opadowych – ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych na terenie działki .
8. Do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu działek, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.
9. Wzdłuż istniejących linii energetycznych napowietrznych wskazuje się strefę ich oddziaływania: od linii SN szerokości 5m, od linii nn szerokości 2m, w strefie tej ustala się zakaz sytuowania budynków obowiązujący do czasu likwidacji, skablowania lub przeniesienia linii.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia ul. Wybickiego (poza granicami planu) - droga powiatowa.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu i poszczególnych działek budowlanych z drogi publicznej - ul. Wybickiego poprzez bezpośrednie zjazdy, przy czym dla jednej działki dopuszczalny wyłącznie jeden zjazd.
3. W zagospodarowaniu działki budowlanej zapewnić możliwość lokalizacji minimum 2 miejsc postojowych na 1 dom mieszkalny, przy czym do liczby wymaganych miejsc wlicza się także miejsca w garażach. Wymagane miejsca należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do projektowanego budynku, obiektu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§11

Karta terenu dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu

- 1. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla obszaru obejmującego dz. geod. 290 (wskazanego na załączniku graficznym –rysunku planu) :**

1). OZNACZENIE TERENU: 1. MN	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,18 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
<p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,</p> <p>b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, - nie więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego na maksymalnie 2 stanowiska , - nie więcej niż jednego budynku gospodarczego (z wykluczeniem budynków inwentarskich) lub garażowo-gospodarczego na działce budowlanej, - urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, - nieuciążliwych usług wbudowanych w budynki mieszkalne i garażowo – gospodarcze, przy czym usługa nie może zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. <p>a) wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich i innych nie wymienionych w lit a) i b)</p>	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy- 6m od granic terenów komunikacyjnych –ul. Wybickiego, nie mniej niż 8m od zewn. Krawędzi jezdni ul. Wybickiego, 10m od granicy z ciekim wodnym, jak na rysunku planu
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki budowlanej ,</p>
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy –także od szczytu budynku</p> <p>b) wysokość zabudowy– dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt , dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych i gospodarczych- 1 kondygnacja nadziemna, dla budynków usługowo-handlowych- do 2 kondygnacji nadziemnych</p> <p>c) wysokość ewentualnego nowego budynku mieszkalnego do 9m z tolerancją do 0,6m,</p> <p>d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m, – o dachu stromym - nie większa niż 7,0m,

	f) zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, z ew. podmurówką kamienną, dopuszczalne deskowanie szczytów, pokrycie dachu- dachówka ceramiczna, blachodachówka bez połysku lub dachówka bitumiczna w kolorach czerwieni, brązu lub czerni, z wykluczeniem jaskrawej czerwieni;
4.4). Geometria dachu	a) budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 40-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp. b) dopuszcza się także formę dachu dwuspadowego o nachyleniu 25-30stopni przy zastosowaniu wyraźnie zaznaczonej i wyodrębnionej architektonicznie ścianki kolankowej o wysokości ok. 1,0m c) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowo-handlowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie, d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie , w wystawce
4.5). Inne ustalenia :	a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić istniejącą zieleń, wskazaną na rysunku planu, zwłaszcza zieleń wzdłuż ul. Wybickiego oraz cieku wodnego, b) dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) dopuszcza się podział terenu na 2 działki budowlane, przy czym front wydzielonej działki nie może być węższy niż 35m, wskazany na rysunku planu proponowany podział ma charakter informacyjny,
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej linii napowietrznej SN i nn oraz ich strefy oddziaływania wskazane na rysunku planu, b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą w granicach terenu sieć telekomunikacyjną ,
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Wybickiego b) dla funkcji mieszkaniowej oraz usługowo-handlowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu d) wskaźnik minimalny w ilości 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§12

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Subkowy.
2. Zobowiązuje się Wójta Gminy Subkowy do:
 - 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Subkowach;
 - 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§13

W granicach objętych planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Subkowy uchwalony Uchwałą Nr VI/60/2003 r. Rady Gminy Subkowy z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz. Urz. Woj.,Pom. z 2003r. Nr 137 poz. 2440).

§14

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §12 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

***Przewodniczący Rady Gminy Subkowy
Jacek Lisewski***