

**UCHWAŁA NR XXVI/228/13  
RADY GMINY SUBKOWY**

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnych 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 położonych w Subkowach, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska**

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 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) Rada Gminy Subkowy, po zasięgnięciu opinii komisji ochrony środowiska i rolnictwa, uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Subkowy” uchwalonego uchwałą Nr XXI/18209 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 sierpnia 2009 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnym 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 położonej w Subkowach, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska, zwaną dalej planem, obejmującego teren o powierzchni ok. 3,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

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

**DZIAŁ I.  
Postanowienia ogólne**

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) 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 krajobrazu 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 XIII 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;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia ogólne**

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1.2 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Subkowy;
- 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- 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 stosunek powierzchni budynków (sumy powierzchni kondygnacji naziemnych w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni 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 jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, o powierzchni ustalonej w planie lecz nie większej niż 5,0 m<sup>2</sup>; 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<sup>2</sup>;

- 13) **szyldzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 14) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość;
- 15) **terenach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć tereny, o których mowa w §7pkt 1, lit. a i b;
- 16) **tyczasowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 17) **obiektych malej 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;
- 18) **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 XII/95/11 z dnia 23 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla działek o nr 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 położonej w Subkowach, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku nr 1 do uchwały, 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. Na rysunku planu 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.

## **Rozdział 1.**

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 9 terenów, w tym:

- 1) 5 terenów oznaczonych numerami porządkowymi od **1** do **5** i następującymi symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenów:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) 4 tereny komunikacji oznaczonych numerami porządkowymi od **01** do **04** i symbolem literowym **KDW** oznaczającym tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. Przy realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ład 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 drogowiskazowej,

- 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,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
  - łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m<sup>2</sup>, mierzone po obrysie zewnętrznym,
  - 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,
  - 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. Ustala się, że rozwój zainwestowania będzie planowany równoległe z systemami infrastruktury technicznej i transportowej.
  6. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:
    - a) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych od strony dróg publicznych,
    - c) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości,
    - d) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały ceglopodobne (klinkier), drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą,
    - e) zakaz stosowania oblicówki winylowej i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków.

### **Rozdział 3.**

#### **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 usługowej winien być ograniczony do terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów oraz z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką.

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

3. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

5. Realizacja zainwestowania w miejscu dawnej zwirowni winna być poprzedzona przeprowadzeniem prac rekultywacyjnych oraz ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10.** 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 właściwy organ ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11.** 1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW.

2. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Zakaz lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, a także elementów zagospodarowania parkingów czy systemów barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

4. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych w obrębie projektowanych dróg.

5. W granicach ww. terenów dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu w sposób nieutrudniający korzystanie z danej przestrzeni.

6. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia §8.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 12.** 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 terenie oznaczonym symbolem MW/U dopuszcza się samodzielne funkcjonowanie każdej funkcji (MW oraz U).

4. W przypadku realizacji tylko funkcji usługowej na terenie MW/U dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej poza parterami budynków usługowych, jednak powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może stanowić więcej niż 50% 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 ust. 6 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.

## **Rozdział 7.**

**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**

## **Rozdział 8.**

**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

## **Rozdział 9.**

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

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

## **Rozdział 10.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz pośrednio poprzez projektowane drogi wewnętrzne **01-KDW, 02-KDW, 03-KDW, 04-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W terenie **5-MW/U** dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, 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 7,00 m.

3. W terenie **2-MN** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem, że szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 7,00 m.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku, w tym maksymalnie 2 stanowiska w 1 garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1 miejsce postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 3) dla obiektów usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się rozbudowę istniejącej, gminnej sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- b) podział nowych terenów budowlanych należy zaopiniować u zarządcy sieci elektroenergetycznej w celu wyznaczenia terenów pod stacje transformatorowe, 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) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji,
- b) 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 utwardzonych 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 wodonosnej,
  - e) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) oraz zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby w granicach planu, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
  - f) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przenieść zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru,
  - g) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 7)w zakresie utylizacji odpadów stałych – gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8)w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – w granicach terenu objętego opracowaniem planu dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej.

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

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

4. Inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 11.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **Rozdział 12.**

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

§ 17. 1. Dla wszystkich terenów inwestycyjnych w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

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

#### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
- 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: 20,00 m,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10,00 m,
- h) wysokość zabudowy – do II kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m,

- i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- j) geometria dachu - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- k) dopuszcza się podział ww. terenów na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
  - nie mogą być mniejsze niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
  - maksymalna szerokość frontu: 25,00 m,
  - minimalna szerokość frontu: 17,00 m;

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

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5-MW/U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach określonych w §12 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,2, maksymalnie 0,9,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
- e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 50,00 m,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10,00 m,
- h) wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy usługowej – do II kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do III kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m,
- i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- j) geometria dachu – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
  - nie mogą być mniejsze niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
  - granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
  - maksymalna szerokość frontu: 70,00 m,
  - minimalna szerokość frontu: 18,00 m;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na działkach zlokalizowanych w granicach terenu, w przypadku realizacji tylko funkcji U dopuszcza się dodatkowo realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach usługowych poza parterami budynków, jednak funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-KDW, 02-KDW, 03-KDW i 04-KDW**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:



- 1)Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2)Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
  - b) nie dopuszcza się podziału ww. terenów na działki budowlane;
- 3)Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych.

**DZIAŁ IV.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 21. .** W części objętej niniejszą uchwałą, tracą moc uchwały:

- a) Uchwała Nr VI/60/2003 Rady Gminy Subkowy z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Subkowy obejmującego obszar wsi Subkowy, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 137, poz. 2440 z dnia 6 listopada 2003 r.
- b) Uchwała Nr XXX/274/10 Rady Gminy Subkowy z dnia 9 listopada 2010 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 2, poz. 46 z dnia 7 stycznia 2011 r. w części dotyczącej działek o nr ewidencyjnym 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 położonych w Subkowach.

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

Załącznik nr 2 do uchwały XXVI/228/13

Rady Gminy Subkowy z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnym 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 położonej w Subkowach, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 nr 0 poz. 647), 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 21 sierpnia 2012 r. do 20 września 2012 r. W dniu 11 września 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 nr 0 poz. 647) uwagi były przyjmowane do dnia 10 października 2012 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.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Subkowy XXI/18209 z dnia 26 sierpnia 2009 roku

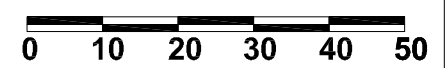
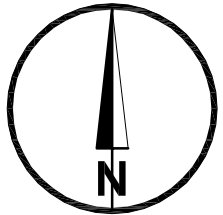


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA NIERUCHOMOŚCI O NR EWIDENCYJNYM 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 POŁOŻONEJ W SUBKOWACH, Z PRZEZNACZENIEM POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUCIAZLIWYCH DLA ŚRODOWISKA

WZNIOSŁY W TOZEWY OSRODEK DOKUMENTACJI I KARTOGRAFICZNEJ W TOZEWY. Weryfikacja zgodności niniejszej mapy z przyjętym do państwowego rejestru w dniu 20.03.2012. i zaewidencjonowanym pod nr 66.44.6642.366.022. Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Tozew, dnia 20.03.2012

KERG 819/2002 SW.701/92/2002

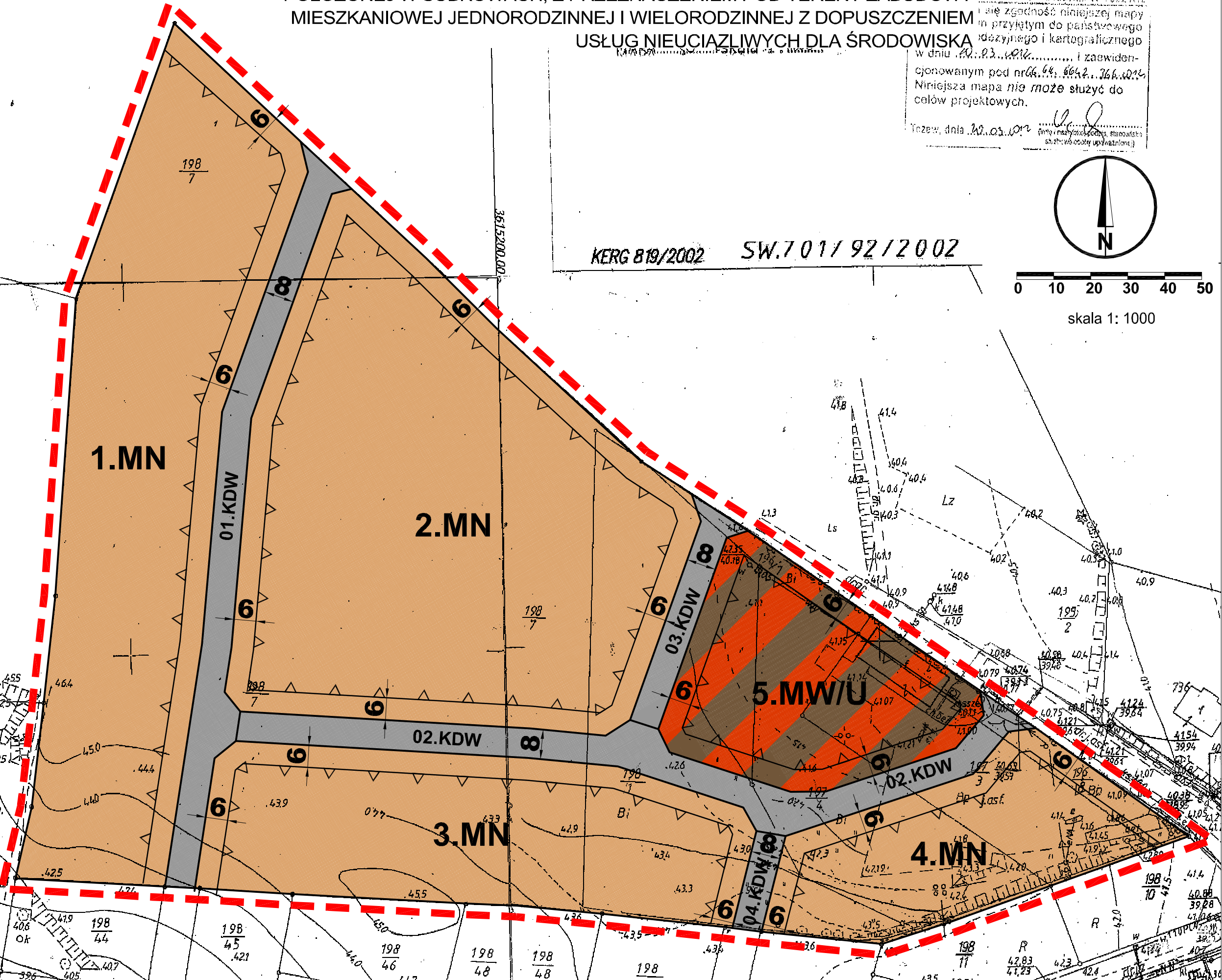


skala 1: 1000

**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr XXVI/228/13 Rady Gminy Subkowy z dnia 29 sierpnia 2013 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnym 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 położonej w Subkowach, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuczciwych dla środowiska.

- Legenda:**
- granica obszaru objętego opracowaniem planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Przeznaczenie terenów:**
    - MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - MW/U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej
  - Tereny komunikacji:**
    - KDW** tereny dróg wewnętrznych

**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 Sempirńska  
Opracowanie środowiskowe mgr Katarzyna Kusztalak



Załącznik nr 3 do uchwały XXVI/228/13

Rady Gminy Subkowy z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnym 196/7, 196/8, 197/3, 197/4, 198/1, 198/7 położonej w Subkowach, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska.**

**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 (t.j. Dz.U. 2012 nr 0 poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, 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 oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

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 ciepłą,
- 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 montażu 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 montażu 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.