

Uchwała Nr <sup>IX</sup>...../.....<sup>76</sup>...../ 07  
Rady Gminy Subkowy  
z dnia...<sup>25</sup>...<sup>10</sup>...2007r.

**w sprawie uchwalenia**  
**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. geod.**  
**334/2 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 z dnia 12 sierpnia 1999 r. Rady Gminy Subkowy ), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. geod. 334/2 we wsi Subkowy w gminie Subkowy, zwany dalej „planem”, stanowiący jednocześnie **zmianę** do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Subkowy uchwalonego Uchwałą Nr XVII/110/96 Rady Gminy Subkowy z dnia 18 lipca 1996 r. ( Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 44, poz. 109 ).
2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały- rysunek planu, w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **0,64 ha**, położony na południe od ulicy Spółdzielczej.
3. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcia 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 połaci 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 połaci 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 nieutwardzona, 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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;
- 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) **objektach 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) **terenie** – 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 w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118, ze zm. ) [tj. 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. 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 obszarze 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 wysoka do zachowania i ochronyPozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.
4. Zapisy ustaleń tekstowych planu określają:
  - 1) oznaczenie identyfikujące
  - 2) przeznaczenie terenu,

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia dla wydzielonego terenu**

#### **§ 4.**

##### **Przeznaczenie terenu**

1. Obszar objęty planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **1.MN** przeznaczony jest na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .
2. Na terenie dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
  - 2) nie więcej niż jednego budynku garażowego, gospodarczego (z wykluczeniem budynków inwentarskich) lub garażowo-gospodarczego na działce budowlanej;
  - 3) urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) obiektów małej architektury;
  - 5) nieuciążliwych usług wbudowanych w budynki mieszkalne i garażowo – gospodarcze, przy czym usługa nie może zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
3. W obszarze planu nie przewiduje się lokalizowania zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 5.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) lokalizowanie budynków mieszkalnych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
  - 2) zharmonizowanie budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego;
  - 3) zakaz lokalizowania ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 4) usytuowanie budynku głównego – mieszkalnego kalenicowo (kalenica równoległa do frontu działki);
  - 5) tereny niezabudowane i nie zajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleni towarzyszącą- ogrody ozdobne i ogrody użytkowe
  - 6) ustala się wymóg lokalizacji ogrodu ozdobnego od strony frontu – dojazdu, zabudowa gospodarcza oraz ogrody użytkowe lokalizować należy w głębi działki;
  - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla wydzielonych z terenu działek budowlanych wg ustaleń zawartych w § 10;
  - 8) zasada nawiązywania w formie zabudowy do zabudowy regionalnej .

#### **§ 6.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. 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 zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu jako zieleni istniejąca do zachowania i ochrony;
- 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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz.902 ze zm. ). [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową];

2. Obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Subkowy.

3. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. 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.

## § 7

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

## § 8

### 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 terenu z istniejących w dniu uchwalenia planu w sąsiedztwie obszaru objętego planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV; dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, jako budynków wolnostojących lub stacji nastupowych, szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dla ew. nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki budowlanej.

4. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o zasilanie:

- 1) gazem ziemnym,
- 2) energią elektryczną,
- 3) olejem opalowym, gazem płynnym i innymi paliwami płynnymi
- 4) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne
- 5) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne ;

5. Teren w obszarze planu należy podłączyć do istniejących dniu 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 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz.251, 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 poszczególnych działek budowlanych.

8. Do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu działek, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

### § 9.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia ul. Spółdzielcza (poza obszarem planu) - droga gminna .

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu i poszczególnych działek budowlanych z drogi publicznej - ul. Spółdzielczej 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.

### § 10.

#### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

Ustala się następujące szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy z terenem komunikacyjnym- ul. Spółdzielczą; ok. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – dopuszczalny procent powierzchni zabudowy -do 20% powierzchni działki budowlanej,
- 3) wymagana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) rzut bryły głównej budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy od szczytu budynku;
- 5) zalecane proporcje boków dla bryły głównej budynku mieszkalnego:  $b[\text{szerokość}] = (1,4-1,8)a$  [głębokość];
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku głównego-mieszkalnego, licząc bez ewentualnej dobudowanej bryły garażu, do około 16m;
- 7) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego- do 0,70m npt;
- 8) ilość kondygnacji nadziemnych – do 2; parter i poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie;
- 9) 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;
- 10) wysokość budynku mieszkalnego – nie większa niż 9,0 m,
- 11) wysokość budynku garażowego lub gospodarczego:
  - o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m,
  - o dachu stromym - nie większa niż 7,0m,

12) formy dachów:

- dla budynków mieszkalnych – strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°-45°, z dopuszczeniem okien połaciowych i okien w ściankach kolankowych, lukarnach (podane kąty nachylenia dotyczą połaci głównych); dopuszcza się dach naczółkowy;
- dla budynków gospodarczych oraz garażowych - płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°-45°;

13) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, przy czym szerokość frontu nie może być mniejsza niż ok. 32 m(+/-0,5m); podział wg zasady pokazanej jako proponowany podział na rysunku planu;

#### § 11.

#### Inne ustalenia

1. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- nie ustala się.
2. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- nie ustala się.
3. Stawka procentowa- ustala się w wysokości 0%.

### Rozdział 3

#### 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 wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 ustawy.

#### § 13.

W granicach objętych planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. 334/2 we wsi Subkowy uchwalony Uchwałą Nr XVII/110/96 Rady Gminy Subkowy z dnia 18 lipca 1996 r. ( Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 44, poz. 109 ).

#### § 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

*B. nek zast. meier p. p. g. m. p. h.*

RADCA PRAWNY

*Lech Gluth*  
Gd.-1192

2007-10-25