

**UCHWAŁA NR XXX/273/10
RADY GMINY SUBKOWY**

z dnia 9 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar
dz. geod. nr 129/5 we wsi Subkowy w gminie Subkowy**

Na podstawie art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz.1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413, z 2010 r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130 poz. 871) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159, 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. 1475, z 2006 r. Nr 17 poz.128, nr 181 poz.1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz.1218, z 2008 r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675)

Rada Gminy Subkowy, po zasięgnięciu opinii Komisji Ochrony Środowiska i Rolnictwa uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy (uchwalonego uchwałą Nr XXI/182/09 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 sierpnia 2009 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki geodezyjnej oznaczonej numerem 129/5 we wsi Subkowy w gminie Subkowy, zwany dalej „planem”, stanowiący jednocześnie zmianę do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Subkowy uchwalonego uchwałą Rady Gminy Subkowy Nr VI/60/2003 r. z dnia 28 sierpnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003r. 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 2,6691 ha (dz. 129/5), położony przy ul. Wybickiego.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1)załączniki 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.

Ilekroć 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 przykrywać 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 itp.;
- 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 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 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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118, z późn. 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 późn. zm.);

13) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalenia planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie].

§ 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 ani inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

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 cyfra oznacza numer porządkowy, a oznaczenie literowe oznacza:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U- teren zabudowy usługowej,
 - c) KDW- teren komunikacyjny – drogę wewnętrzną;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) istniejąca zieleń do zachowania i ochrony;
- 6) istniejący ciek wodny z zielenią otaczającą do ochrony i zachowania;
- 7) teren dawnego parku dworskiego- do ochrony i rewaloryzacji;
- 8) cenne założenia– zespół zabudowy dawnego folwarku - do ochrony; 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 - §5;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej- §9 i §10.

4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego kolejnym numerem 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 „kart terenów” zawartych 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, dojść, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. 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 powierzchni 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 istniejący drzewostan w obszarze planu, wskazany na rysunku planu jako istniejąca zieleń do zachowania i ochrony. Ewentualna wycinka drzew następuje w oparciu o przepisy ustawy o ochronie przyrody.

4. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, a także istniejące zakrzaczenia, zieleń naturalną wzdłuż cieków wodnych.

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, natomiast zabudowy gospodarczej oraz ogrodów użytkowych w głębi działki.

7. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych.

8. Ustala się zakaz sytuowania urządzeń reklamowych (tablic i reklam) o powierzchni powyżej 4m².

§ 6.1. Na terenie obszaru planu nie występują tereny objęte ochroną przyrody oraz ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu.

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 zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu jako zieleń istniejąca do zachowania i ochrony, a także zieleni dawnego parku w zespole dworsko-parkowym, istniejących żywopłotów, istniejącej zieleni w otoczeniu Dryboku;
- 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 odrębne;
- 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, z późn. zm.) tj.: terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej w terenie U - dla zabudowy usługowo-handlowej oraz stosowanych instalacji ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi należy wyposażyć w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. W obszarach objętych planem wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć znacząco, szkodliwe oddziałujących na środowisko (zakaz ten nie dotyczy infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej).

5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Obszar wskazany na rysunku planu jako teren 1.U oraz dz. geod. 129/3 (położona poza granicami opracowania planu) stanowią cenne założenie przestrzenne - zespół zabudowy dawnego folwarku z pozostałościami parku (z II poł. XIX w.), charakterystyczny dla krajobrazu wsi, wskazany do ochrony. W terenie obowiązuje zachowanie zabytkowej zabudowy, podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy, a także użytkowanie terenu nie kolidujące z historyczną funkcją zespołu dawnego folwarku (zespołu dworsko-parkowego) i obiektu dawnego dworu. Inwestycje realizowane w obrębie zespołu wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków. Szegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera § 11 uchwały.

2. Istniejący ciek wodny - potok Drybok, przylegający do obszarów objętych planem wskazany jest do ochrony i zachowania jako historyczny element tradycji miejsca, związany z tzw. "nawsiem" wsi Subkowy, dawnej owalnicy.

3. Budynek dawnego dworu (budynek z II poł. XIX w.) w terenie 1.U, zaznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) wskazany jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne cechy: bryła, kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycje ścian, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt okien, podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Dopuszcza się modernizację, remonty, przebudowy i rozbudowy budynku, przystosowanie go do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych - wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia projektu budowlanego z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na pozostałych terenach objętych planem nie występują inne obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu, nie występują inne niż wymienione w ust. 1 i 3 obiekty ani obszary wpisane do dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

§ 9. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z wodociągu gminnego;
- 2) ustala się obowiązek odprowadzania 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 obszaru planu 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; dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarach planu, jako budynków wolnostojących lub stacji nasłupowych, szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się; dla ewentualnej nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki budowlanej;
- 4) obiekty w obszarze planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie:
 - a) gazem ziemnym,
 - b) energią elektryczną,
 - c) olejem opałowym, gazem płynnym i innymi paliwami płynnymi,
 - d) energią słoneczną poprzez baterie słoneczne,
 - e) inne niż wymienione wyżej, zapewniające ogrzewanie niskoemisyjne lub bezemisyjne;
- 5) tereny w granicach planu należy podłączyć do istniejących w dniu uchwalenia planu i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

6)w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) dla obiektów budowlanych należy zapewnić w granicach terenu lub działki miejsca na place pod śmietniki, zapewniające możliwość zbiórki selektywnej oraz wstępnej segregacji odpadów,
- b) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z ustawą z dnia 27 kwietnia 1997 r. o odpadach (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.),
- d) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami, w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych;

7)w zakresie odprowadzenia wód odpadowych wstala się wymóg zagospodarowania wód opadowych na terenie poszczególnych działek budowlanych; wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej lub innych odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

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

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

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.U z drogi publicznej - ul. Wybickiego poprzez bezpośrednie zjazdy, przy czym dla jednej działki dopuszczalny wyłącznie jeden zjazd, lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2.MN (teren 2.MN wydzielony z dz. geod. 129/5 wskazany na rysunku planu) z drogi wewnętrznej 3.KDW i z drogi stanowiącej dz. geod. 128 (poza granicami planu).

4. W zagospodarowaniu działki budowlanej należy zapewnić możliwość lokalizacji minimum 2 miejsc postojowych na 1 dom mieszkalny, min 2 miejsca na 100m² pow. użytkowej usług, 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. Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

§ 11.

1. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu 1.U.

1)oznaczenie terenu: 1.U;

2)powierzchnia terenu: ok. 1,29 ha;

3)przeznaczenie, funkcje:

a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowo-handlowa, w szczególności handel związany z produkcją rolną, środkami ochrony roślin, nawozami,

b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu:

- funkcję mieszkalną jako towarzyszącą zabudowie usługowej w istniejącym budynku dawnego dworu, dla maksimum 2 lokali mieszkalnych lub w nowym budynku jednorodzinnym,

- lokalizację budynków garażowych związanych z funkcją terenu,
 - lokalizację budynków usługowo-handlowych, magazynowych związanych z funkcją terenu,
 - lokalizację urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury,
 - wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych inwentarskich;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy - 6 m od granic terenów komunikacyjnych - ul. Wybickiego, 10m od granicy z ciekim wodnym, a także zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki budowlanej,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości:
- 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,
 - zalecane proporcje boków dla bryły głównej ewentualnego nowego budynku mieszkalnego : b [szerokość] = (1,4-1,8) a [głębokość],
 - dla nowych budynków usługowo-gospodarczych zalecane nawiązanie do wielkości i proporcji zabudowy gospodarczej dawnego folwarku, układ zabudowy winien nawiązywać do historycznego założenia,
 - 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,
 - wysokość ewentualnego nowego budynku mieszkalnego do 9m z tolerancją do 0,6m, dla budynków usługowo-handlowych – do 10,5m z tolerancją do 0,6m,
 - wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m, o dachu stromym - nie większa niż 7,0m,
 - zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, z ewentualną 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,
 - nowa zabudowa usługowo-handlowa forma i gabarytami powinna nawiązywać do zastanych form historycznych dawnego folwarku,
- d) geometria dachu:
- budynki mieszkalne oraz handlowo-usługowe dwukondygnacyjne, kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-50stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.,

- dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowo-handlowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie,
- dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce,

e) inne ustalenia:

- w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić istniejącą zieleni, wskazaną na rysunku planu, zwłaszcza zieleni wysoką-drzewa wzdłuż ul. Wybickiego, a także zieleni w części stanowiącej pozostałości parku,
- teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią wysoką stanowiącą wyraźny akcent w krajobrazie, wskazane zwłaszcza odpowiednie uzupełnienie zieleni w części stanowiącej dawne założenie parkowe,
- dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z historycznym obiektem oraz z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,
- budynek mieszkalny - Wybickiego 74, dawny dwór z II poł. XIX w. podlega ochronie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 ust. 3;

5)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, w tym dla potrzeb sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym zasady i warunki podziału wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
- b) wyklucza się wydzielanie jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

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 (po 5 m od osi linii) wskazane na rysunku planu,
- b) w strefie oddziaływania linii ustala się wymóg uzgodnienia wysokości zagospodarowania (obiektów) i usytuowania obiektów budowlanych oraz zieleni wysokiej z odpowiednimi zarządcami sieci energetycznej,
- c) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą w granicach terenu sieć wodociągową,
- d) w części terenu pokazanej na rysunku planu jako teren dawnego założenia parkowego obowiązuje zagospodarowanie zielenią, teren wymaga ochrony i rewaloryzacji, wyklucza się sytuowanie budynków,
- e) wycinki, nasadzenia, prace porządkowe i pielęgnacyjne wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

7)spół i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8)zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Wybickiego istniejący lub z drogi wewnętrznej 3.KDW,

- 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 oraz minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni sprzedażowej handlowej lub powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1miejsce na 10 zatrudnionych w usługach, nie mniej jednak niż 6 miejsc;
- 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 - 30%.

2. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu 2.MN:

- 1)oznaczenie terenu: 2.MN;
- 2)powierzchnia terenu : ok. 1,23ha;
- 3)przeznaczenie, funkcje:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu:
 - lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - lokalizację nie więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego na maksymalnie 2 stanowiska,
 - lokalizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczego (z wykluczeniem budynków inwentarskich) lub garażowo-gospodarczego na działce budowlanej,
 - lokalizację urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury,
 - lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynki mieszkalne i garażowo – gospodarcze, przy czym usługa nie może zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich i innych nie wymienionych w lit a) i b);
- 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy- 6m od granic terenów komunikacyjnych –ul. Wybickiego, 6m od linii rozgraniczających drogę wewn. 3.KDW, 10m od granicy z ciekami wodnymi, jak na rysunku planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości:

- rzut bryły głównej budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy –także od szczytu budynku,
- zalecane proporcje boków dla bryły głównej budynku mieszkalnego: b [szerokość] = (1,4-1,8) a [głębokość],
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku głównego-mieszkalnego, licząc bez ewentualnej dobudowanej bryły garażu, do około 16m,
- wysokość zabudowy– budynek mieszkalny do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt, dopuszcza się podpiwniczenie, budynki garażowe i gospodarcze- o 1 kondygnacji nadziemnej,
- wysokość budynku głównego-mieszkalnego – do 9m z tolerancją do 0,6m,
- wysokość budynku garażowego lub gospodarczego: o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m, o dachu stromym - nie większa niż 7,0m,
- zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, z ewentualną 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,

d) geometria dachu:

- budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-50stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.,
- dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
- ustala się wymóg położenia kalenicy głównej budynków mieszkalnych zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
- dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce);

5)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, przy czym front wydzielonej działki nie może być węższy niż 25m, proponowany, zalecany przykładowy podział pokazano na rysunku planu (przy czym linie podziału wskazane na rysunku planu nie są obowiązującym ustaleniem planu),
- b) powierzchnia wydzielonych z terenu działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m²;

6)szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) istniejącą zielenią wzdłuż cieków wodnych należy zachować, ochronić i wzbogacić poprzez nowe nasadzenia,
- b) w terenie wzdłuż cieków wodnych ustala się zakaz sytuowania budynków, a także zadrzewiania i zakrzewiania uniemożliwiającego dostęp do cieków w przypadku prac remontowych lub innych działań eksploatacyjnych,
- c) ustala się nakaz zagospodarowania pasa wzdłuż cieków zielenią izolacyjno-krajobrazową niską;

7)spół 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 wewnętrznej 3.KDW i z drogi stanowiącej dz. geod. 128 (poza granicami planu),
 - b) dla funkcji mieszkaniowej 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;
- 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 - 30%.
3. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu 3.KDW:
- 1) oznaczenie terenu: 3.KDW;
 - 2) powierzchnia terenu : ok. 0,15ha;
 - 3) przeznaczenie, funkcja, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: teren komunikacyjny, projektowany dojazd do terenów mieszkaniowych oraz usługowych, droga wewnętrzna z zawrotką;
 - 4) zasady zagospodarowania: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 8m, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość pasa utwardzonego minimum 4,5m, minimalne wymiary placu do zawracania 10m x 12m,
 - dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
 - 5) inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym – nie ustala się;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
 - 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy – 0%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/273/10
Rady Gminy Subkowy
z dnia 9 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Subkowy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Subkowy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

Nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/273/10

Rady Gminy Subkowy

z dnia 9 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 111 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.)

Rada Gminy Subkowy ustala co następuje:

W projekcie planu miejscowego nie ustala się realizacji zadań z zakresu dróg publicznych bądź infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jacek Lisewski

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXX/273/10 z dnia 9 listopada 2010 r.

Rysunek planu

Zalacznik1.jpg