

**UCHWAŁA NR XII/94/11
RADY GMINY SUBKOWY**

z dnia 23 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 234/13, 317, 326, 412/4 i części działek nr 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 położonych w Subkowach, gmina Subkowy

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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 2008 r. Nr 123, poz. 803, 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 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901)

Rada Gminy Subkowy po zasięgnięciu opinii Komisji ochrony środowiska i rolnictwa uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy” uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 234/13, 317, 326, 412/4 i części działek nr 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 położonych w Subkowach, gmina Subkowy, z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zwany dalej „zmianą planu”, obejmujący obszary o łącznej powierzchni 5,82ha, jak na rysunkach zmiany planu (załączniki nr 1A oraz 1B).

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej zmianie planu:

1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane);

2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;

4) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;

5) makroniwelacja – zmiana naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m, której naturalna rzeźba została odwzorowana na podkładzie mapowym rysunku zmiany planu. Nie uważa się za makroniwelację:

- a) wkopania w teren fundamentów, w tym kondygnacji budynku oraz ogrodzeń,
- b) wykopów na czas realizacji obiektów budowlanych, sieci, urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,
- c) wkopanych części słupów oraz masztów,
- d) robót ziemnych związanych z realizacją ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych;

6) zabudowa – budynki;

7) charakter budynku - zespół następujących cech budynku: bryła budynku, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych, kolorystyka, detal architektoniczny, w tym: wielkość i kształt otworów okiennych, i drzwiowych wraz ze stolarką, i podziałami;

8) bryła budynku - zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie;

a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

9) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszej zmianie planu:

MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

W terenie MN,U dopuszcza się:

1) zabudowę jednorodzinną;

2) usługi handlu detalicznego, biura, pracownie, kancelarie, gabinety – mieszczące się wyłącznie w lokalach użytkowych do 50m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

Z – teren zieleni urządzonej

R – teren rolniczy

KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa

KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Ustalone w zmianie planu zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 5. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

1) budynki jednorodzinne: minimum 2mp na mieszkanie;

2) usługi handlu – minimum 1mp oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

3) biura, gabinety, kancelarie, pracownie: minimum 1mp na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego zmianami planu na 9 terenów oznaczonych następującymi symbolami literowo - cyfrowymi: a.1, b.1, b.2, c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6.

2. Ustalenia szczegółowe zmiany planu są następujące:

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: a.1

2. POWIERZCHNIA: 0,98ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z minimalnym 50% udziałem funkcji mieszkaniowej

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.2 zakaz lokalizacji nośników reklamowych emitujących światło, w tym nośników typu „led”

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy – zgodnie z przepisami – w tym w odległości minimalnej: 25m od krawędzi jezdni – o której mowa w pkt 16.4 – drogi krajowej nr 91, o której mowa w pkt 16.3,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9,5m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,6m,

6.7 formy zabudowy – wolnostojące,

6.8 kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 15-45 stopni,

6.9 ilość budynków na działce: maksymalnie 1 budynek; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,

6.10 szerokość dojazdów do działek budowlanych – minimum: 10m,

6.11 minimalna wielkość działki: 1000m²; zakaz podziałów geodezyjnych powodujących konieczność budowy zjazdów na drogę krajową nr 91, o której mowa w pkt 16.3

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

8.1 zakaz makroniwelacji,

8.2 wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.3 obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową,

8.4 w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 91, o której mowa w pkt 16.3 – zastosowanie zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW : nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od drogi krajowej nr 91, o której mowa w pkt 16.3

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – spoza granic zmiany planu z wykluczeniem bezpośredniej dostępności z drogi krajowej nr 91, o której mowa w pkt 16.3,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego; zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwadniającego drogę krajową nr 91, o której mowa w pkt 16.3,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH :

16.1 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.2 zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.3 obszar zmiany planu sąsiaduje z drogą krajową nr 91,

16.4 istniejąca krawędź drogi krajowej nr 91 poza granicami zmiany planu – jak na rysunku zmiany planu,

16.5 istniejące rowy melioracyjne graniczące od południa oraz południowego - zachodu

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: b.1

2. POWIERZCHNIA: 0,25ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z minimalnym 50% udziałem funkcji mieszkaniowej

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO :

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9,

5.2 ustala się sporządzenie wspólnej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej zagospodarowania terenu

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,6,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice); dopuszcza się w akcent architektoniczny elementu budynku w formie wieżyczki o wysokości maksymalnej 11m nad poziomem terenu,

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,6m,

6.7 formy zabudowy – dowolne z wykluczeniem szeregowej,

6.8 kształt dachu – dwuspadowy, symetryczny, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 35-45 stopni,

6.9 minimalna wielkość działki: 1000m²

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI : nie ustala się

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

8.1 zakaz makroniwelacji,

8.2 wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.3 obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

9.1 strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Subkowy,

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,

b) nową zabudowę należy dostosować w zakresie charakteru oraz detalu architektonicznego do tradycji budowlanej regionu,

c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : dopuszcza się zabudowę na granicy działek, z zastrzeżeniem pkt 6.1

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulicy Zamkowej spoza granic zmiany planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU : do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH :

16.1 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.2 zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.3 zaleca się ujednolicony charakter budynków – w tym bezpośrednio sąsiadujących z terenem – oraz zagospodarowania terenu wzdłuż ulicy Zamkowej,

16.4 zaleca się kompleksowe zagospodarowanie terenu z terenem b.2.Z,

16.5 zalecana lokalizacja zabudowy, jak na rysunku zmiany planu

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: b.2

2. POWIERZCHNIA: 0,13ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: Z – teren zieleni urządzonej

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO : stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU :

6.1 linie zabudowy – nie dotyczy,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 70%,

6.4 intensywność zabudowy działki – nie dotyczy,

6.5 wysokość zabudowy – nie dotyczy,

6.6 kształt dachu – nie dotyczy

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI : nie ustala się

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

8.1 zakaz makroniwelacji,

8.2 wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

9.1 strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Subkowy,

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,

b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW : nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : zakaz zabudowy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ :

13.1 dostępność drogowa – od ulicy Zamkowej spoza granic zmiany planu, w tym poprzez teren b.1.MN,U,

13.2 parkingi – wyklucza się,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU : nie dotyczy

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: zaleca się kompleksowe zagospodarowanie terenu z terenem b.1.MN,U

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: c.1

2. POWIERZCHNIA: 1,54ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z minimalnym 50% udziałem funkcji mieszkaniowej

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,5,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,6m,

6.7 ilość budynków na działce – 1 budynek na 1000m² powierzchni działki; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,

6.8 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) dla usług – 250m² ,

b) garaży, budynków gospodarczych – 100m² ,

c) dla pozostałych – 200m² ,

6.9 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m² ,

6.10 formy zabudowy – wolnostojące, w tym w formie zabudowy zagrodowej – zgodnie z § 2, pkt 9, z zastrzeżeniem pkt 9 niniejszej karty terenu,

6.11 ustala się realizację głównych boków budynków na planie prostokątnym; dopuszcza się werandy, ryzality, przedsionki o powierzchni maksymalnej stanowiącej łączny 10% udział powierzchni zabudowy budynku,

6.12 kształt dachu – dwuspadowy, symetryczny, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35-45 stopni; w północnej części terenu ustala się główne kalenice równoległe (z tolerancją ±5 stopni) do osi ulicy Wybickiego (poza zachodnią granicą zmiany planu); w południowej części terenu ustala się główne kalenice równoległe (z tolerancją ±5 stopni) do osi drogi wewnętrznej (c.6.KDW);

6.13 szerokość dojazdów do działek budowlanych – minimum: 10m,

6.14 minimalna wielkość działki: 1000m²

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI : nie ustala się

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

8.1 zakaz makroniwelacji,

8.2 obszar zieleni do pielęgnacji, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

8.3 na obszarze zieleni do pielęgnacji, o której mowa w pkt 8.2 dopuszcza się wyłącznie realizację:

- a) nasadzeń zieleni,
- b) ciągów komunikacyjnych z wykluczeniem miejsc postojowych,
- c) nawierzchni przepuszczalnych,
- d) obiektów małej architektury,
- e) sieci, urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

8.4 oczko wodne, o którym mowa w pkt 16.1 – do zachowania,

8.5 ustala się zachowanie lub zastosowanie obudowy biologicznej oczka wodnego, o którym mowa w pkt 16.1,

8.6 wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.7 obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

9.1 strefy ochrony dóbr kultury:

a) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Subkowy, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

b) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Subkowy, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) w obszarze, o którym mowa w pkt 9.1a):

- wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,

- nową zabudowę należy dostosować w zakresie charakteru oraz detalu architektonicznego do tradycji budowlanej regionu,

- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

b) historyczne podziały geodezyjne, jak na rysunku zmiany planu – do zachowania,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW : nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : nie ustala się

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ :

13.1 dostępność drogowa – od ulicy w terenie c.5.KDD, od drogi wewnętrznej w terenie c.6.KDW oraz spoza granic planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU : do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH :

16.1 istniejące oczko wodne o orientacyjnej lokalizacji, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

16.2 zalecany podział geodezyjny, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

16.3 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.4 zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: c.2

2. POWIERZCHNIA: 0,43ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN, U – teren zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z minimalnym 50% udziałem funkcji mieszkaniowej

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU :

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,5,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,6m,

6.7 ilość budynków na działce – 1 budynek na 1000m² powierzchni działki; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,

6.8 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) dla usług – 250m² ,

b) garaży, budynków gospodarczych – 100m² ,

c) dla pozostałych – 200m² ,

6.9 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m² ,

6.10 formy zabudowy – wolnostojące, w tym w formie zabudowy zagrodowej – zgodnie z § 2, pkt 9, z zastrzeżeniem pkt 9 niniejszej karty terenu,

6.11 ustala się realizację głównych boków budynków na planie prostokątnym; dopuszcza się werandy, ryzality, przedsionki o powierzchni maksymalnej stanowiącej łączny 10% udział powierzchni zabudowy budynku,

6.12 kształt dachu – dwuspadowy, symetryczny, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35-45 stopni; ustala się główne kalenice równoległe (z tolerancją ±5 stopni) do osi drogi wewnętrznej (c.6.KDW),

6.13 szerokość dojazdów do działek budowlanych – minimum: 10m,

6.14 minimalna wielkość działki: 1000m²

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

8.1 zakaz makroniwelacji,

8.2 obszar zieleni do pielęgnacji – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B);

8.3 na obszarze zieleni do pielęgnacji, o której mowa w pkt 8.2 dopuszcza się wyłącznie realizację:

a) nasadzeń zieleni,

b) ciągów komunikacyjnych z wykluczeniem miejsc postojowych,

c) nawierzchni przepuszczalnych,

d) obiektów małej architektury,

e) sieci, urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

8.4 wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.5 obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

9.1 strefy ochrony dóbr kultury:

a) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Subkowy, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

b) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Subkowy, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) w obszarze, o którym mowa w pkt 9.1a):

- wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,

- nową zabudowę należy dostosować w zakresie charakteru oraz detalu architektonicznego do tradycji budowlanej regionu,

- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

b) historyczne podziały geodezyjne, jak na rysunku zmiany planu – do zachowania,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : nie ustala się

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ :

13.1 dostępność drogowa – od drogi wewnętrznej w terenie c.6.KDW oraz spoza granic planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH :

16.1 zalecany podział geodezyjny, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

16.2 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.3 zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: c.3

2. POWIERZCHNIA: 2,06ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: R – teren rolniczy

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO : stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU :

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – nie dotyczy,

b) pozostałe – nie dotyczy,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – nie dotyczy,

6.4 intensywność zabudowy działki – nie dotyczy,

6.5 wysokość zabudowy – nie dotyczy,

6.6 kształt dachu – nie dotyczy,

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY : zakaz makroniwelacji

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

9.1 strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Subkowy,

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie ustala się,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW : nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz zabudowy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulic w terenach: c.5.KDD oraz spoza granic zmiany planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU : do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH : nie ustala się

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: c.4

2. POWIERZCHNIA: 0,27ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z minimalnym 50% udziałem funkcji mieszkaniowej

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO : stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU :

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,5,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,6m,

6.7 ilość budynków na działce – 1 budynek na 1000m² powierzchni działki; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,

6.8 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) dla usług – 250m² ,

b) garaży, budynków gospodarczych – 100m² ,

c) dla pozostałych – 200m² ,

6.9 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m² ,

6.10 formy zabudowy – wolnostojące, w tym w formie zabudowy zagrodowej – zgodnie z § 2, pkt 9, z zastrzeżeniem pkt 9 niniejszej karty terenu,

6.11 ustala się realizację głównych boków budynków na planie prostokątnym; dopuszcza się werandy, ryzality, przedsionki o powierzchni maksymalnej stanowiącej łączny 10% udział powierzchni zabudowy budynku,

6.12 kształt dachu – dwuspadowy, symetryczny, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35-45 stopni; ustala się główne kalenice równoległe (z tolerancją ±5 stopni) do osi ulicy dojazdowej (c.5.KDD),

6.13 minimalna wielkość działki: 1000m²

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 zakaz makroniwelacji,

8.2 obszar zieleni do pielęgnacji – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B);

8.3 na obszarze zieleni do pielęgnacji, o której mowa w pkt 8.2 dopuszcza się wyłącznie realizację:

a) nasadzeń zielenią,

b) ciągów komunikacyjnych z wykluczeniem miejsc postojowych,

c) nawierzchni przepuszczalnych,

d) obiektów małej architektury,

e) sieci, urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

8.4 wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.5 obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

9.1 strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Subkowy,

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie ustala się,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW : nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : nie ustala się

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ :

13.1 dostępność drogowa – od ulic w terenach: c.5.KDD oraz spoza granic zmiany planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU : do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH :

16.1 zalecany podział geodezyjny, jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

16.2 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.3 zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: c.5

2. POWIERZCHNIA: 0,09ha

3. KLASA DROGI: KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI :

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

4.2 przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki,

4.3 dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowanie z ulicą Spółdzielczą (poza południową granicą planu)

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

6.1 strefy ochrony dóbr kultury – tereny objęte strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Subkowy,

6.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie ustala się,

6.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: stosuje się przepisy ogólne

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU : zakaz tymczasowego zagospodarowania

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 mała architektura – dopuszcza się,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo - handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleń – dopuszcza się

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 0%

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : nie dotyczy

13. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH : nie ustala się

KARTA TERENU

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 234/13, 317, 326, 412/4 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 POŁOŻONYCH W SUBKOWACH, GMINA SUBKOWY

1. SYMBOL TERENU: c.6

2. POWIERZCHNIA: 0,03ha

3. KLASA DROGI: KDW – teren drogi wewnętrznej

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1B),

4.2 przekrój – bez wydzielonej jezdni i chodnika, 4.3 dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez połączenia: z ulicą Wybickiego (poza granicami planu) oraz ulicą dojazdową c.5.KDD

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

6.1 strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Subkowy,

6.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej – historyczne podziały geodezyjne, jak na rysunku zmiany planu – do zachowania,

6.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO : stosuje się przepisy ogólne

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU : zakaz tymczasowego zagospodarowania

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH :

9.1 mała architektura – dopuszcza się,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo - handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleń – dopuszcza się

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 0%

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : nie dotyczy

13. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH : nie ustala się.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna – rysunek zmiany planu w skali 1:1000 (załączniki nr: 1A i 1B);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XII/94/11
Rady Gminy Subkowy
z dnia 23 grudnia 2011 r.
Zalacznik1A.pdf

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XII/94/11
Rady Gminy Subkowy
z dnia 23 grudnia 2011 r.
Zalacznik1B.pdf

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Subkowy w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 234/13, 317, 326, 412/4 i części działek nr 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 położonych w Subkowach, gmina Subkowy

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 234/13, 317, 326, 412/4 i części działek nr 232, 318/1, 318/2, 320, 321/2, 322/2, 330/6, 411, 437/2 położonych w Subkowach, gmina Subkowy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 2 września 2011 r. do 22 września 2011 r. w siedzibie Urzędu Gminy Subkowy, dnia 23.09.2011r. w piśmie nr 4406/11 Pan Kamil Noga wniósł następujące uwagi.

1. Uwaga dotyczy usunięcia ustalenia symetrycznego kształtu dachu w karcie terenu „b.1.MN,U” w pkt 6.8, tzn. z zapisu: „dwuspadowy, symetryczny, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 35-45 stopni” na „dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 35-45 stopni”. Składający uwagę identyfikuje w sąsiedztwie zabudowę z asymetryczną konstrukcją dachu względem osi w rzucie (wg składającego uwagę: „względem odbicia lustrzanego”). Ad.1 Projekt zmiany planu ustala możliwość realizacji kształtów dachów: dwuspadowych, symetrycznych, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 35-45 stopni, czyli takich, których przeciwległe połącie względem siebie są o takiej samej długości krokwi. Tym samym projekt zmiany planu nie zakłada żadnej tolerancji, tak jak ma to miejsce w przypadku załączonego do uwag tzw. projektu LEG PK-334. Należy nadmienić, iż przedmiotowy teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Subkowy i tylko w takim kształcie, wymogach, i rygorach Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowił uzgodnić projekt zmiany planu miejscowego, uznając tym samym, że jedynym właściwym kształtem dachu jest m.in.: dach symetryczny. Ponadto nie należy też ulegać wrażeniom, iż dopuszczone w przeszłości, a obecnie niepożądane kształty dachów dają legitymacje do kontynuacji tej idei na pozostałym terenie. Głównym celem projektu zmiany planu jest jednak porządkowanie przestrzeni, nawet gdy istniejące uwarunkowania (tu: istniejące odmienne kształty dachów) na to nie wskazują.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia powyższej uwagi: uwaga niewzględniona .

2. Kolejna uwaga dotyczy „nie precyzowania wytycznych dotyczących drogi dojazdowej do działki 243/13, gdyż została ona ustalona już na etapie podziału działki i przebiega przez działkę 234/14 na zasadzie służebności drogi koniecznej”.

Ad.2 Projekt zmiany planu w karcie terenu „b.2.MN,U” w pkt 13.1 – zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 10) ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) – ustala „dostępność drogowa – od ulicy Zamkowej spoza granic zmiany planu”. Projekt zmiany planu nie ogranicza w żadnym stopniu sposobu funkcjonowania nieruchomości, stąd uwagę tę należy traktować jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia powyższej uwagi: uwaga niewzględniona .

Pozostała treść pisma składającego uwagi odnosi się do zagadnień nie związanych bezpośrednio z ustaleniami zmiany planu, zatem nie spełnia ono wymogów art. 18 ust. 1 przywołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe stwierdzenia i pytania, nie będące uwagami, lecz zawarte w piśmie p. Kamila Nogi odnoszą się do: – konieczności sporządzenia przez władającego/ych nieruchomością/mi tzw. wspólnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu (karta terenu b.1.MN,U, pkt 5.2), – zapytania, czy budowa nowego domu zgodnego z ustaleniami zmiany planu na przedmiotowej działce wymaga uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku – twierdzącą odpowiedź na to pytanie znajduje się w pkt 9.2a) przedmiotowej karty terenu, – do fragmentów treści prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany planu, jako opracowania nie podlegającego składaniu uwag na podstawie art. 18 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również opracowania na podstawie którego nie wydaje się (w tym nie bierze pod uwagę) na jakichkolwiek etapach inwestycji realizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Celem sporządzenia prognozy jest wyłącznie określenie ewentualnych negatywnych skutków oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko, nie zaś określanie wytycznych do planu. Prognoza jest wyłącznie dokumentem pomocniczym przy wyłożonym projekcie planu miejscowego do publicznego wglądu i nie stanowi prawa miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/94/11

Rady Gminy Subkowy

z dnia 23 grudnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

BUDOWA DRÓG, URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ :

1. karta terenu nr c.5.KDD (teren drogi publicznej – ulica dojazdowa – **przedłużenie** ulicy ks. Szylickiego),
długość ok. 93 mb.

Powyższa inwestycja będzie realizowana ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym, z przewidywanych wpływów realizacji zmiany planu.

2. Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie:
Inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE , ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym, z przewidywanych wpływów realizacji zmiany planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski