

**Uchwała Nr XI/107/ 08**  
**Rady Gminy Subkowy**  
**z dnia 06 marca 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. geod. 203/1, 274/2, 274/6, 307, 310, 305, 316, 318/1, 434/7, 434/8 i 434/9 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 ł a**, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy”(uchwalonego Uchwałą Nr X/75/99 Rady Gminy Subkowy z dnia 12 sierpnia 1999r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. geod. **203/1, 274/2, 274/6, 307, 310, 305, 316, 318/1, 434/7, 434/8 i 434/9** we wsi Subkowy w gminie Subkowy, zwany dalej „planem”, stanowiący jednocześnie **zmianę** do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Subkowy uchwalonego Uchwałą Nr VI/60/2003r. Rady Gminy Subkowy z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 137, poz. 2440).

2. Granice terenu objętego planem przedstawiają załączniki graficzne od nr 1 do nr 6 do niniejszej uchwały-rysunki planu, w skali **1:1000, przy czym**

**zał. graf. Nr 1 – dotyczy dz. geod. 203/1, pow. 0,07ha**

**zał. graf. Nr 2 – dotyczy dz. geod. 274/2 i 274/6, pow.0,36ha**

**zał. graf. Nr 3 – dotyczy dz. geod. 307 i 310, pow. 1,41ha**

**zał graf. Nr 4 – dotyczy dz. geod. 305, pow.0,62ha**

**zał. graf. Nr 5 – dotyczy dz. geod. 316 i 318/1, pow.1,89 ha**

**zał. graf. Nr 6 – dotyczy dz. geod. 434/7, 434/8 i 434/9, pow. 0,78ha**

Powierzchnia objęta planem łącznie wynosi **5,13ha**.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 6 do uchwały - rysunki planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 7 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 8 - rozstrzygnięcia 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 (to jest 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 nietwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane o których mowa 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.) [to jest urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 12) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).
- 13) **wysokości zabudowy**- rozumie się przez to wysokość podaną w metrach- mierzoną od naturalnej warstwy terenu, uśrednionej w granicach rzutu budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów, czy elementów stanowiących dominantę, akcent architektoniczny; wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczb kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

### § 3.

1. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy.

2. W granicach opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują tu obszary ani tereny górnicze.
3. Na rysunkach 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,  
R- oznacza teren upraw rolnych bez zabudowy,  
MN,U- oznacza teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,  
KDW- oznacza teren komunikacji, drogę wewnętrzną ,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) istniejąca zieleń do zachowania i ochrony,
  - 6) istniejący ciek wodny z zielenią otaczającą,
  - 7) obiekt o walorach historycznych 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 rysunkach planu sporządzonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiących zał. od nr 1 do nr 6 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

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

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

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacyjnego – dróg wewnętrznych -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, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej .

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

### **§ 5.**

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

1. Podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 11, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, w tym z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej, szpalerów drzew, żywopłotów, zieleni wzdłuż cieków wodnych, wskazanych na rysunkach planu.
3. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący drzewostan w obszarze planu, wskazany na rysunkach planu jako istniejąca zieleń do zachowania i ochrony, w tym wzdłuż cieku Drybok. Ewentualna wycinka drzew wyłącznie na zasadach przepisów 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, a 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 pow. powyżej 4m<sup>2</sup>.

### **§ 6.**

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

1. Na terenie obszaru planu nie występują tereny objęte ochroną środowiska oraz ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz.880 ze zm.).
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody:
  - 1) wymóg włączenia projektowanej zabudowy do sieci infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej oraz podczyszczania wód opadowych odprowadzanych do odbiorników lub sieci;

- 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, istniejących żywoplotów, istniejącej zieleni w otoczeniu cieków wodnych;
  - 3) wprowadza się nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu działki budowlanej zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych ozdobnych realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
  - 5) przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem MN należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 ze zm.) [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową];
3. W obszarach objętych planem wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć znacząco, szkodliwie oddziałujących na środowisko (przy czym zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej).

#### **§ 7.**

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

1. Obszary objęte planem znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ ruralistyczny wsi Subkowy wraz z rozłogiem, wskazanego do zachowania i ochrony. Ustala się wymóg uzgadniania inwestycji realizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
2. Budynek przy ul. Wybickiego 29, wskazany na rysunku planu nr 5 (dz. geod. 316) stanowi obiekt o walorach historycznych, znajdujący się w ewidencji konserwatorskiej, wskazany do ochrony.
3. Istniejący ciek wodny – potok Drybok, przylegający do obszarów objętych planem wskazany jest do ochrony i zachowania, gdyż stanowi historyczny element tradycji miejsca, związany z tzw. „nawsiem” miejscowości Subkowy, dawnej owalnicy.
4. Na pozostałych obszarach objętych planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1,2,3 obiekty lub obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, ze zm); nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

#### **§ 8.**

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

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

#### **§ 9.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zaopatrzenie obu obszarów planu w wodę z wodociągu gminnego.
2. Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszarów planu docelowo do gminnej sieci - kolektorów kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, pod warunkiem udokumentowania ich odbioru i wywozu ścieków do oczyszczalni.
3. Ustala się zasilanie energetyczne obu obszarów z istniejących w dniu uchwalenia planu w sąsiedztwie granic opracowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV; dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarach planu, jako budynków wolnostojących lub stacji nasłupowych, szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dla ew. nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki budowlanej.
4. Obiekty w obszarach objętych planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie:

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

5. Tereny w obu obszarach 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; place te należy osłonić murem o wys. minimum 1,5m, a także otoczyć odpowiednią zielenią izolacyjną o szerokości minimum 1m i wysokości co najmniej 1,50m ;

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.6251 z późn. 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. Wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej lub innych odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

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

9. Wzdłuż istniejących linii energetycznych napowietrznych wskazuje się strefę ich oddziaływania: od linii SN szerokości 5m, od linii nn szerokości 2m , w strefie tej ustala się zakaz sytuowania budynków obowiązujący do czasu likwidacji, skablowania lub przeniesienia linii.

## **§ 10.**

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia ul. Wybickiego (poza granicami obu obszarów objętych planem) - droga powiatowa oraz ul. Kościelna (droga gminna).
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu i poszczególnych działek budowlanych z drogi publicznej - ul. Wybickiego poprzez bezpośrednie zjazdy, przy czym dla jednej działki dopuszczalny wyłącznie jeden zjazd, lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW** (tereny wskazane na zał. graficznych nr 3 – dz. 305, nr 3 – dz. 307 i 310, nr 2 – dz. 274/2 i 274/6) .
3. W zagospodarowaniu działki budowlanej zapewnić możliwość lokalizacji minimum 2 miejsc postojowych na 1 dom mieszkalny, min 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> 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**

## **§ 11.**

## Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

### 1. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla obszaru obejmującego dz. geod. 203/1 (wskazanego na załączniku graficznym nr 1):

1). OZNACZENIE TERENU: <b>1. MN</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,07 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
<p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,</p> <p>b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,</li> <li>- nie więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego na maksymalnie 2 stanowiska ,</li> <li>- nie więcej niż jednego budynku gospodarczego (z wykluczeniem budynków inwentarskich) lub garażowo-gospodarczego na działce budowlanej,</li> <li>- urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- obiektów małej architektury,</li> <li>- nieuciążliwych usług wbudowanych w budynki mieszkalne i garażowo – gospodarcze, przy czym usługa nie może zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.</li> </ul> <p>c) wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich i innych nie wymienionych w lit a) i b)</p>	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy- ok.6m od granicy z terenem komunikacyjnym – ul. Kościelna, jak na rysunku planu nr 1,
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni terenu</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu</p>
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>a) zabudowa w formie wolnostojącego budynku mieszkalnego,</p> <p>b) 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</p> <p>c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku głównego-mieszkalnego, do około 14m;</p> <p>d) wysokość zabudowy– budynek mieszkalny do 2 kondygnacji nadziemnych- parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70m npt, dopuszcza się podpiwniczenie, budynki garażowe i gospodarcze- o 1 kondygnacji nadziemnej,</p> <p>e) wysokość budynku głównego-mieszkalnego – do 9m npt, z tolerancją do 0,6m</p> <p>f) wysokość budynku garażowego lub gospodarczego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt,</li> <li>- o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt,</li> </ul> <p>h) 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;</p>
4.4). Geometria dachu	a) budynek mieszkalny kryty dachem dwuspadowym z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu

	<p>itp.;</p> <p>b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,</p> <p>c) ustala się wymóg położenia kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki tj. ul. Kościelnej ,</p> <p>d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie , w wystawce</p>
4.5). Inne ustalenia :	w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić istniejącą zielen, wskazaną na rysunku planu,
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istn. linii napowietrznej energetycznej oraz jej strefę oddziaływania, wskazane na rysunku planu zał. nr 1, w strefie tej ustala się zakaz sytuowania budynków obowiązujący do czasu likwidacji, skablowania lub przeniesienia linii
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Kościelnej</p> <p>b) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce</p> <p>c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu</p> <p>d) wskaźnik minimalny w ilości 2 miejsca parkingowe na 1 dom</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	15%

**2. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla obszaru 2 obejmującego dz. geod. 274/2 i 274/6 (wskazanego na załączniku graficznym nr 2) :**

1). OZNACZENIE TERENU: 1. MN	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,08ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
<p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,</p> <p>b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,</li> <li>- budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją terenu ,</li> <li>- urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- obiektów małej architektury,</li> </ul> <p>c) dopuszcza się wymianę istn. zabudowy na nową kształtowaną według ustalonych planem zasad,</p> <p>d) wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich</p>	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy- ok.6m od granic terenów komunikacyjnych – ul. Wybickiego, nie mniej niż 8m od zewn.



	<p>krawędzi jezdni ul. Wybickiego, 5m od granicy z ciekim wodnym, jak na rysunku planu nr 2,</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek budowlanych wydzielonych z terenu 1.MN, granica działek jak na rysunku planu zał. graf. nr 2</p>
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –nie ustala się</p>
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy – także od szczytu budynku,</p> <p>b) wysokość zabudowy– dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt , dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych i gospodarczych- 1 kondygnacja nadziemna,</p> <p>c) wysokość ew. nowego budynku mieszkalnego do 9m npt, z tolerancją do 0,6m,</p> <p>d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt,</li> <li>– o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt,</li> </ul> <p>f) zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, z ew. podmurówką kamienną, dopuszczalne deskowanie szczytów, pokrycie dachu- dachówka ceramiczna, blachodachówka bez połysku lub dachówka bitumiczna, w kolorach czerwieni, brązu lub czerni, z wykluczeniem jaskrawej czerwieni;</p>
4.4). Geometria dachu	<p>a) budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.</p> <p>b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,</p> <p>c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce</p>
4.5). Inne ustalenia :	<p>a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić istniejącą zieleń, wskazaną na rysunku planu- zał. nr 2 ,</p> <p>b) w terenie wzdłuż ciek wodnego ustala się zakaz sytuowania zabudowy, a także zadrzewiania i zakrzewiania uniemożliwiającego dostęp do ciek w przypadku prac remontowych lub innych działań eksploatacyjnych,</p> <p>c) ustala się nakaz zagospodarowania pasa wzdłuż ciek zielenią izolacyjno-krajobrazowa niską,</p> <p>d) dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,</p>
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	dopuszcza się podział terenu na 2 działki budowlane, proponowany dopuszczalny podział pokazano na zał. nr 2- rysunku planu
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej i przyłączy

7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej– ul. Kościelnej oraz z drogi wewnętrznej wskazanej na rysunku planu symbolem 3.KDW</p> <p>b) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce</p> <p>c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu</p> <p>d) wskaźnik minimalny w ilości 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

1). OZNACZENIE TERENU: <b>2. MN, U</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,26ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
<p>a)funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkalno-usługowa , usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, drobnego rzemiosła nieuciążliwego, administracji, usług ochrony zdrowia, biur itp.</p> <p>b)dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,</li> <li>- budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją terenu ,</li> <li>- budynku usługowego i budynku mieszkalnego lub budynku usługowo-mieszkalnego</li> <li>- urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- obiektów małej architektury,</li> </ul> <p>c)dopuszcza się wymianę istn. zabudowy na nową kształtowaną według ustalonych planem zasad,</p> <p>d)wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich</p>	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	<p>a)nieprzekraczalne linie zabudowy- ok.6m od granic terenów komunikacyjnych –ul. Wybickiego, nie mniej niż 9m od zewn. krawędzi jezdni ul. Wybickiego, 5m od granicy z ciekim wodnym, jak na rysunku planu nr 2,</p> <p>b)nie dopuszcza się sytuowania zabudowy w granicy działek budowlanych wydzielonych z terenu 2.MN,U</p>
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>a)powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, do 30% dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;</p> <p>b)minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej</p>
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy – także od szczytu budynku

	<p>b) wysokość zabudowy– dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych i gospodarczych- 1 kondygnacja nadziemna,</p> <p>c) wysokość ew. nowego budynku mieszkalnego do 10m npt, z tolerancją do 0,6m,</p> <p>d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt,</li> <li>– o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt,</li> </ul> <p>e) 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;</p>
4.4). Geometria dachu	<p>a) budynki mieszkalne lub usługowo-mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.,</p> <p>b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,</p> <p>c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce</p>
4.5). Inne ustalenia :	<p>a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić istniejącą zieleń, wskazaną na rysunku planu- zał. nr 2 ,</p> <p>b) w terenie wzdłuż cieku wodnego ustala się zakaz sytuowania zabudowy, a także zadrzewiania i zakrzewiania uniemożliwiającego dostęp do cieku w przypadku prac remontowych lub innych działań eksploatacyjnych,</p> <p>c) ustala się nakaz zagospodarowania pasa wzdłuż cieku zielenią izolacyjno-krajobrazowa niską,</p> <p>d) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,</p>
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem, że szerokość frontu nowowydzielonej działki nie będzie mniejsza niż około 18m(+/- 0,5m); proponowany dopuszczalny podział pokazano na zał. nr 2-rysunku planu
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej i przyłączy
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Wybickiego lub z drogi wewnętrznej wskazanej na rysunku planu symbolem 3.KDW,</p> <p>b) dla funkcji mieszkaniowej i usługowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce,</p> <p>c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu,</p> <p>d) wskaźnik minimalny w ilości 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny, minimum 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> pow. rzutkowej usług</p>
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9

10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	30%
--	-----

1. OZNACZENIE TERENU: <b>3.KDW</b>	
2. Powierzchnia : ok. 0,02ha	
3. Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	Teren komunikacyjny, projektowany dojazd do terenów sąsiednich mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, droga wewnętrzna.
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 4,5m, zgodnie z rysunkiem planu- zał. nr 3, szerokość pasa utwardzonego minimum 4,5m, b) dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
4.2. inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	nie dopuszcza się parkowania w pasie drogowym
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Nie ustala się
6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

**3. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla obszaru 3 obejmującego dz. geod. 307 i 310 (wskazanego na załączniku graficznym nr 3) :**

1). OZNACZENIE TERENU: <b>1. MN,U</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,39 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowo-usługowa , b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację: - nie więcej niż dwa budynki mieszkalne jednorodzinne na działce budowlanej, - usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej lub jako samodzielne obiekty , przy czym nie dopuszcza się więcej jak 2 obiekty o funkcji usługowej na jednej działce budowlanej, usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, drobnego rzemiosła nieuciążliwego, gabinety lekarskie, biura itp. - budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją terenu , - urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, c) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy na nową kształtowaną według ustalonych planem zasad, d) 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	
4.1). Linia zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy- 6m od granicy z terenem komunikacyjnym – drogą wewnętrzną 3.KDW, i 12m od granicy z drogą

	publiczną Subkowy-Narkowy, jak na rysunku planu nr 3,
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, do 30% dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej,
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego czy usługowego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy – także od szczytu budynku, b) wysokość zabudowy– dla nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego czy usługowego 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, c) wysokość ew. nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego czy usługowego do 10m npt z tolerancją do 0,6m, d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: – o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt, – o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt, e) 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;
4.4). Geometria dachu	a) nowe budynki mieszkalne, usługowo-mieszkalne lub usługowe kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp. b)dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, c)dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczytcie , w wystawce
4.5). Inne ustalenia :	dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	dopuszcza się podział terenu 1.MN,U na 3 działki budowlane, przy czym szerokość frontu nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 25m, linie podziału prostopadłe do drogi 3.KDW; proponowany dopuszczalny podział pokazano na zał. nr 3- rysunku planu
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej i przyłączy
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Wybickiego oraz z drogi wewnętrznej wskazanej na rysunku planu symbolem 3.KDW, b) dla funkcji mieszkaniowej oraz usługowej 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, minimum 2 miejsca na 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	30%

1). OZNACZENIE TERENU: <b>4.MN</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,33ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację: - nie więcej niż dwa budynki mieszkalne jednorodzinne na działce budowlanej, - budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją terenu , - urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, c) 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	
4.1). Linia zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy- 6m od granicy z terenem komunikacyjnym –droga wewnętrzną 6.KDW, 3m od sąsiedniej działki o nr 309, jak na rysunku planu nr 3,
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej ,
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy – także od szczytu budynku b) wysokość zabudowy – dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt , dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych i gospodarczych- 1 kondygnacja nadziemna, c) wysokość ewentualnego nowego budynku mieszkalnego do 9m npt, z tolerancją do 0,6m, d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: – o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt, – o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt, e) zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, z ew. podmurówką kamienną, dopuszczalne deskowanie szczytów, pokrycie dachu- dachówka ceramiczna, blachodachówka bez połysku lub dachówka bitumiczna; w kolorach

	czerwieni, brązu lub czerni, z wykluczeniem jaskrawej czerwieni;
4.4). Geometria dachu	a) nowe budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp. b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce
4.5). Inne ustalenia :	a) dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem, b) przebudowa, modernizacja, rozbudowa budynku Wybickiego 43 wymaga uzgodnień projektu budowlanego z właściwym konserwatorem zabytków
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	dopuszcza się podział terenu 4.MN na 3 działki budowlane, przy czym szerokość frontu nowowydzielanej działki min. 25m, linie podziału prostopadłe do drogi 6.KDW; proponowany dopuszczalny podział pokazano na zał. nr 3- rysunku planu
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej i przyłączy
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Wybickiego oraz z drogi wewnętrznej wskazanej na rysunku planu symbolem 6.KDW, 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 mieszkalny
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

1). OZNACZENIE TERENU: <b>2. R oraz 5.R</b>
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,37ha i ok.0,29ha
3). Przeznaczenie, funkcje:
a) funkcja podstawowa: teren upraw rolnych bez zabudowy zagrodowej , b) nie dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizacji budynków, małej architektury, budowli rolniczych, c) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń budowlanych takich jak sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej,
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

4.1). Linia zabudowy:	nie dotyczy
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	a) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -100%
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	nie dotyczy
4.4). Geometria dachu	nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	nie dopuszcza się dalszego podziału terenu na działki budowlane,
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy (zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej dopuszczonej zgodnie z pkt. 3 c) niniejszych ustaleń) b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznej energetycznej wraz ze strefą oddziaływania, w strefie tej ustala się zakaz sytuowania budynków obowiązujący do czasu likwidacji, skablowania lub przeniesienia linii
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) dla terenu 2.R ustala się dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDW, dla terenu 5.R- dojazd z drogi wewnętrznej 6.KDW, b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

<b>1. OZNACZENIE TERENU: 3.KDW oraz 6.KDW</b>	
2. Powierzchnia : ok. 0,07 ha oraz 0,05ha	
3. Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	Teren komunikacyjny, projektowany dojazd do terenów sąsiednich mieszkaniowych i rolnych, droga wewnętrzna.
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia: 3.KDW-8m, 6.KDW-6m, zgodnie z rysunkiem planu- zał. nr 3, szerokość pasa utwardzonego min. 4,5m, b) dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
4.2.inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	nie dopuszcza się parkowania w pasie drogowym
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36	0%



ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
--	--

**4. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla obszaru 4 obejmującego dz. geod. 305 (wskazanego na załączniku graficznym nr 4) :**

1). OZNACZENIE TERENU: <b>1. MN</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,31 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
<p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,</p> <p>b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,</li> <li>- budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją terenu ,</li> <li>- urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- obiektów małej architektury,</li> </ul> <p>c) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy na nową kształtowaną według ustalonych planem zasad,</p> <p>d) wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich</p>	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy- 5m od granic terenów komunikacyjnych – ul. Wybickiego, nie mniej niż 10m od zewn. krawędzi jezdni ul. Wybickiego, 6m od granicy z terenem komunikacyjnym oznaczonym jako 3.KDW, jak na rysunku planu nr 4,
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej ,</p>
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<p>a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy –także od szczytu budynku</p> <p>b) wysokość zabudowy– dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt , dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych i gospodarczych- 1 kondygnacja nadziemna,</p> <p>c) wysokość ew. nowego budynku mieszkalnego do 9m npt, z tolerancją do 0,6m,</p> <p>d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt,</li> <li>- o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt,</li> </ul> <p>e) 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;</p>
4.4). Geometria dachu	<p>a) nowe budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.</p> <p>b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,</p> <p>c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe) oknami w szczycie , w wystawce</p>

4.5). Inne ustalenia :	dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	dopuszcza się podział terenu na maksimum 3 działki budowlane, linie podziału prostopadłe do drogi 3.KDW; proponowany dopuszczalny podział pokazano na zał. nr 4- rysunku planu
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej i przyłączy
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Wybickiego oraz z drogi wewnętrznej wskazanej na rysunku planu symbolem 3.KDW, 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 mieszkalny
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0 %

1). OZNACZENIE TERENU: <b>2. R</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,25 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
b) funkcja podstawowa: teren upraw rolnych bez zabudowy zagrodowej, b) nie dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizacji budynków, małej architektury, budowli rolniczych, c) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń budowlanych takich jak sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej,	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	nie dotyczy
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	a) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -100%
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	nie dotyczy
4.4). Geometria dachu	nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	nie dopuszcza się dalszego podziału terenu na działki budowlane,

objętych planem	
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy, (zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej dopuszczonej zgodnie z pkt. 3 c) niniejszych ustaleń), b) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznej energetycznej wraz z jej strefą szerokości 5m od osi linii, jak na rysunku planu, w strefie tej ustala się zakaz sytuowania budynków obowiązujący do czasu likwidacji, skablowania lub przeniesienia linii
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się dojazd z drogi publicznej – ul. Wybickiego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KDW, b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

1. OZNACZENIE TERENU: <b>3.KDW</b>	
2. Powierzchnia : ok. 0,06ha	
3. Przeznaczenie, funkcja klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	Teren komunikacyjny, projektowany dojazd do terenów sąsiednich mieszkaniowych i rolnych, droga wewnętrzna.
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia min.6,0m, zgodnie z rysunkiem planu- zał. nr 3, szerokość pasa utwardzonego min. 4,5m, b) dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
4.2.inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	nie dopuszcza się parkowania w pasie drogowym
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

**5. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla obszaru 5 obejmującego dz. geod. 316 i 318/1 (wskazanego na załączniku graficznym nr 5) :**

1). OZNACZENIE TERENU: <b>1. MN oraz 2.MN</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok.0,48 ha oraz 0,35ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizację:	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie więcej niż dwa budynki mieszkalne jednorodzinne na działce budowlanej,</li> <li>- budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją terenu ,</li> <li>- urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- obiektów małej architektury, <ul style="list-style-type: none"> <li>c) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy na nową kształtowaną według ustalonych planem zasad, przy czym ewentualna rozbiórka budynku Wybickiego 29 wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,</li> <li>d) wyklucza się sytuowanie obiektów hodowlanych, inwentarskich</li> </ul> </li> </ul>	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy- ok.6m od granic terenów komunikacyjnych –ul. Wybickiego, nie mniej niż 8m od zewn. krawędzi jezdni ul. Wybickiego, jak na rysunku planu nr 5,
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej ,</li> </ul>
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy –także od szczytu budynku,</li> <li>b) wysokość zabudowy– dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt , dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych i gospodarczych- 1 kondygnacja nadziemna,</li> <li>c) wysokość ew. nowego budynku mieszkalnego do 9m npt, z tolerancją do 0,6m,</li> <li>d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt,</li> <li>- o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt,</li> </ul> </li> <li>e) 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;</li> </ul>
4.4). Geometria dachu	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nowe budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp.,</li> <li>b)dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,</li> <li>c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce</li> </ul>
4.5). Inne ustalenia :	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,</li> <li>b) istniejący budynek Wybickiego 29 wskazany do ochrony i zachowania jako obiekt o wartościach kulturowych; przebudowy, rozbudowy tego obiektu wymagają uzgodnienia projektu budowlanego z właściwym konserwatorem zabytków, na rozbiórkę wymagane uzyskanie zgody konserwatora</li> </ul>
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się podział terenu 1.MN oraz 2.MN na działki budowlane, proponowany dopuszczalny podział pokazano na zał. nr 5- rysunku planu,

objętych planem	przy czym dla terenu 2MN przy podziale uwzględnić możliwość wydzielenia drogi pojazdowej do terenu 3R poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności dojazdu; szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej minimum 6m;
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej i przyłączy; b) uwzględnić w zagospodarowaniu możliwość realizacji drogi dojazdowej do części dz. geod. 318/1 (o min. szerokości 6m w liniach rozgraniczających i 4,5m pasa utwardzonego) przeznaczonej na cele rolne-3R
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Wybickiego, b) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce, c) w wypadku sytuowania miejsc parkingowych w garażach wbudowanych, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu, d) wskaźnik minimalny w ilości 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

1). OZNACZENIE TERENU: <b>3. R</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 1,06 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje:	
a) funkcja podstawowa: teren upraw rolnych bez zabudowy zagrodowej b) nie dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu lokalizacji budynków, małej architektury, budowli rolniczych, c) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń budowlanych takich jak sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej,	
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
4.1). Linia zabudowy:	nie dotyczy
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	a) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -100%
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	nie dotyczy
4.4). Geometria dachu	nie dotyczy
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	nie dopuszcza się dalszego podziału terenu na działki budowlane,
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej dopuszczonej zgodnie z pkt. 3 c) niniejszych ustaleń

7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się dojazd do terenu z dróg w terenach rolnych – poprzez dz. geod. 295, bądź dla części stanowiącej dz. geod. 318/1 poprzez teren 2.MN wydzieloną drogą wewnętrzną lub poprzez ustanowioną służebność dojazdu, b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

**6. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla obszaru 6 obejmującego dz. geod. 434/7, 434/8 i 434/9 (wskazanego na załączniku graficznym nr 6) :**

1). OZNACZENIE TERENU: <b>1. MN oraz 2.MN</b>	
2). Powierzchnia terenu : ok. 0,51 ha oraz 0,23ha	
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, - budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją terenu , - urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, c) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy na nową kształtowaną według ustalonych planem zasad, d) 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	
4.1). Linia zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy- 12m od granic terenów komunikacyjnych – ul. Wybickiego, min.10m od istniejącego ciek wodnego, jak na rysunku planu nr 6, a dla terenu 2.MN także 5m od północnej granicy terenu
4.2). Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej ,
4.3) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	a) rzut bryły głównej nowego budynku mieszkalnego prostokątny z dopuszczeniem ganków od frontu lub ogrodu, ryzalitu wejściowego, wystawek, ganku lub ogrodu zimowego, werandy – także od szczytu budynku, b) wysokość zabudowy– dla nowego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych-parter i poddasze, przy czym poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej niż 0,70 m npt , dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków garażowych i gospodarczych- 1 kondygnacja nadziemna, c) wysokość ew. nowego budynku mieszkalnego do 9m npt, z tolerancją do 0,6m, d) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: – o dachu płaskim - nie większa niż 4,5m npt, – o dachu stromym - nie większa niż 7,0m npt, e) zalecane materiały wykończeniowe i kolorystyka: wykończenie ścian

	tynkowane lub okładzina ceglana-licówka, z ew. podmurówką kamienną, dopuszczalne deskowanie szczytów, pokrycie dachu- dachówka ceramiczna, blachodachówka bez połysku lub dachówka bitumiczna; w kolorach czerwieni, brązu lub czerni, z wykluczeniem jaskrawej czerwieni;
4.4). Geometria dachu	a) nowe budynki mieszkalne kryte dachami dwuspadowymi z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35-45stopni, wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce
4.5). Inne ustalenia :	a) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z otoczeniem (kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem, b) istniejąca zieleń wskazana na rysunku planu zał. nr 6 do zachowania i ochrony, zwłaszcza od strony cieku wodnego oraz wzdłuż ul. Wybickiego
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	dopuszcza się podział terenu 1.MN na działki budowlane, proponowany dopuszczalny podział pokazano na zał. nr 6- rysunku planu, przy czym powierzchnia nowowydzielonych działek nie może być mniejsza niż ok. 1000m <sup>2</sup>
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej i przyłączy, zwłaszcza napowietrznych linii energetycznych wraz z ich strefami oddziaływania, w strefie tej ustala się zakaz sytuowania budynków obowiązujący do czasu likwidacji, skablowania lub przeniesienia linii, b) wskazane skablowanie istniejącej linii energetycznej napowietrznej biegnącej w terenie 1.MN, c) w terenie wzdłuż cieku wodnego ustala się zakaz sytuowania zabudowy, a także zadrzewiania i zakrzewiania uniemożliwiającego dostęp do cieku w przypadku prac remontowych lub innych działań eksploatacyjnych, d)ustala się nakaz zagospodarowania pasa wzdłuż cieku zielenią izolacyjno-krajobrazowa niską,
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się wjazdy na działki z drogi publicznej – ul. Wybickiego oraz z drogi wewnętrznej wskazanej na rysunku planu symbolem 3KDW, 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 mieszkalny
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9
10). Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

1. OZNACZENIE TERENU: **3.KDW**

2. Powierzchnia : ok. 0,03ha

3. Przeznaczenie, funkcja Teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny, projektowany dojazd do terenów

klasyfikacja funkcjonalno-techniczna	sąsiednich mieszkaniowych i rolnych, droga wewnętrzna.
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, parametry wskaźniki kształtowania zabudowy ora zagospodarowania terenu	
4.1. ustalenia ogólne, parametry, zagospodarowanie pasa drogowego	a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 4,5m, zgodnie z rysunkiem planu- zał. nr 6, szerokość pasa utwardzonego minimum 4,5m, b) dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
4.2. inne ustalenia szczegółowe, zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym	nie dopuszcza się parkowania w pasie drogowym
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się
6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	0%

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe

#### § 12.

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

#### § 13.

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

#### § 14.

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

*Przewodniczący Rady Gminy Subkowy  
Jacek Lisewski*



Załącznik nr 7  
do uchwały Nr XI/107/08.  
Rady Gminy Subkowy  
z dnia 6 marca 2008 r.

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

Do projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. geod. 203/1, 274/2, 274/6, 307, 310, 305, 316, 318/1, 434/7, 434/8 i 434/9 we wsi Subkowy w gminie Subkowy w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach **od 29.08.2007 do 18.09.2007r.** oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia **02 października 2007r.**, nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Jacek Lisewski**

Zał. nr 8  
do uchwały Nr XI/107/08  
Rady Gminy Subkowy  
z dnia 6 marca 2008 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

***Rada Gminy Subkowy ustala, co następuje:***

W projekcie zmiany planu miejscowego nie ustala się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy.

***Przewodniczący Rady Gminy  
Jacek Lisewski***