UCHWAŁA NR XXVIII/193/21
RADY GMINY SUBKOWY

z dnia 26 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Subkowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Gminy Subkowy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XVI/95/2016 Rady Gminy Subkowy z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Subkowy, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy, przyjętego Uchwałą nr XXVII/191/2021 Rady Gminy Subkowy z dnia 7 września 2021 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Subkowy, zwany dalej „planem".

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 1871,22 ha.

§ 2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) ustalenia tekstowe;

2) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;

3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu;

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

5) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

5) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące

na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §4;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §5;

3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – §6;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – §7;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – §8;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §9;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – §10;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §11.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi – od §12 do §39 oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne – od §40 do §45.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;

3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenie liczbowo-literowe terenów, gdzie liczba dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu, a oznaczenie literowe dotyczy przeznaczenia terenu, w tym:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

d) MW/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią parkową,

e) MW,U/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zielenią parkową,

f) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

g) U/MN – tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,

h) U – tereny zabudowy usługowej,

i) US – tereny sportu i rekreacji,

j) P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,

k) P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów,

l) ZC – cmentarze, w tym: ZCc – cmentarz czynny, ZCn – cmentarz nieczynny,

m) ZP – tereny zieleni urządzonej,

n) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

o) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

p) R – tereny rolnicze,

q) ZL – tereny lasów,

r) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

s) tereny infrastruktury technicznej, w tym: K- kanalizacja, W – wodociągi, E – energetyka, T – telekomunikacja,

t) KD – tereny komunikacyjne dróg publicznych, w tym: KDGP – klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego, KDZ – klasy technicznej zbiorczej, KDL – klasy technicznej lokalnej, KDD – klasy technicznej dojazdowej,

u) KDX – tereny komunikacyjne – tereny ciągów pieszych i rowerowych,

v) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

w) KDP – tereny parkingów;

x) KK – tereny kolejowe;

5) obszary zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

6) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

7) obszary zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

8) obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

9) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

10) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem;

11) historyczne podziały parcelacyjne;

12) historyczne siedliska i zespoły zabudowy zagrodowej cenne dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy Subkowy;

13) obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze) współtworzące charakter zabudowy wsi;

14) kapliczki przydrożne;

15) historyczna zieleń komponowana – aleje, szpalery, zieleń związana z historyczną siecią drożną;

16) otwarcia widokowe;

17) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii);

18) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;

19) strefa ograniczeń zagospodarowania w sąsiedztwie ropociągu (środek strefy stanowi oś ropociągu), w tym:

a) strefa bezpieczeństwa – 20 m,

b) historyczna strefa bezpieczeństwa – 40 m,

c) historyczne planowane powiększenie strefy bezpieczeństwa od projektowanego ropociągu – 57 m,

d) zalecana strefa uzgodnień inwestycji – 200 m.

9. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;

2) obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;

3) pomnik przyrody;

4) granica 50 m od cmentarza.

10. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 8 i 9, mają charakter informacyjny.

11. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym

w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

3) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

4) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów itp.;

5) dachach dwuspadowych – należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;

6) prostokątnym rzucie głównej bryły budynku – należy przez to rozumieć rzut budynku (z pominięciem drugorzędnych elementów budynku, takich jak wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, wykusze, loggie, balkony) prostokątny, z wykluczeniem rzutu budynku w kształcie kwadratu; gdzie krótszy bok rzutu głównej bryły budynku w stosunku do dłuższego boku rzutu głównej bryły budynku jest w proporcji jak 1 do nie mniej niż 1,2;

7) jaskrawych kolorach – należy przez to rozumieć kolory o zintensyfikowanym nasyceniu, i/lub z połyskiem, stosowane jako materiały wykończeniowe budynków;

8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją, wyrażoną w [%];

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa sezonowa, obiekty tymczasowe;

10) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;

11) pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć pas zieleni pełniącej funkcję ochronną i krajobrazową, stanowiący osłonę zabudowy przed nawiewaniem pyłów i odorów oraz hałasu od terenów produkcyjnych, usługowych czy obiektów hodowlanych (funkcja izolacyjna), w szczególności chroniący zabudowę mieszkaniową lub pełniący rolę maskującą obiekty o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz (funkcja krajobrazowa); pas zieleni składa się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy).

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;

2) obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;

3) obszary zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

4) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

5) obszary zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

6) obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

8) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem;

9) historyczne podziały parcelacyjne;

10) historyczne siedliska i zespoły zabudowy zagrodowej cenne dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy Subkowy;

11) obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze) współtworzące charakter zabudowy wsi;

12) kapliczki przydrożne;

13) historyczna zieleń komponowana – aleje, szpalery, zieleń związana z historyczną siecią drożną;

14) otwarcia widokowe;

15) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach §6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miejscowości gminnej, z pełnym programem usług społecznych oraz dostępem do gminnych sieci infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w tym posiadać zróżnicowaną ofertę usług oraz umożliwiać rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci nowych zespołów. Jednocześnie ze względu na położenie miejscowości w głównym korytarzu transportowym województwa pomorskiego (droga krajowa nr 91 oraz linia kolejowa nr 131, które są elementem Korytarza nr VI Transeuropejskiej Sieci Transportowej), plan wskazuje na możliwość lokalizacji zabudowy o wyspecjalizowanym przeznaczeniu dla rozwoju wielofunkcyjnych terenów gospodarczych – usługowych i produkcyjnych. Szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:

1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych;

2) preferencja dla projektowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej, w szczególności w obszarach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej bez konieczności jej rozbudowy;

3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania, wskazywanego w polityce przestrzennej gminy, w szczególności w kierunku zabudowy gospodarczej (usługowej i produkcyjnej) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków, zgodnie z tradycją budowlaną

regionu;

5) utrzymanie oraz wzmocnienie systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej poprzez stworzenie powiązań terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z otoczeniem.

4. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i szarości, wyłącznie w matowym wykończeniu.

5. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne;

3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, U/MN, MW/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

4) dla terenów oznaczonych symbolem RM oraz RU, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i rekreacji, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

6) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US oraz dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, przy czym standard akustyczny nie obowiązuje w porze nocnej;

7) dla zabudowy usługowej, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy z zakresu usług społecznych oznaczonych symbolem jak dla terenów domów opieki społecznej;

8) pozostałe tereny, niewymienione w punktach 1–7, nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie zaleca się odtworzenie drzew usuniętych z istniejących szpalerów, alei i grup drzew; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo; ewentualną wycinkę drzew powinno się wykonywać poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października).

4. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:

1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;

2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;

3) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych do drogi krajowej nr 91 do systemu odwodnienia drogi krajowej.

5. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło – zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.

7. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu zaznaczono na rysunku planu):

1) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa zestawione w poniższej tabeli, ze wskazaniem danych dotyczących wpisu do rejestru, z uwzględnieniem rodzaju oraz danych charakteryzujących położenie obiektu lub obszaru (obiekty i obszary oznaczono na rysunku planu):

nr rejestru zabytków	nr dawnego rejestru zabytków	organ wpisujący do rejestru zabytków	data wpisu do rejestru zabytków	uwagi	obiekt	adres ul.	nr
324	246	Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku	10.09.1962 r.	dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego – nr 246 kościół pw. Św. Stanisława	kościół parafialny p.w. Św. Stanisława Biskupa Męczennika z cmentarzem, murem cmentarnym i kaplicą	Kościelna	
324	1029	Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku	30.12.1987 r.	dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego – nr 1029 – cmentarz, mur cmentarny, kaplica	***	Kościelna	
811	711	Wojewódzki Konserwator	17.11.1974 r.	dawny rejestr zabytków woj.	dwór	Zamkowa (d. Subkowy	2

		Zabytków w Gdańsku		gdańskiego – nr 711		89)	
1169	1011	Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku	28.05.1987 r.	dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego – nr 1011	zespół dworsko-parkowy (dwór; dwa budynki gospodarcze; park)	Pałacowa (d. Subkowy 120)	5
1205	1027	Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku	15.02.1988 r.	dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego – nr 1027	zespół dworsko-parkowy z folwarkiem (dwór, budynek gospodarczy przy dworze, budynek gospodarczy ze spichlerzykiem, park)	Cicha (d. Subkowy 88)	8

2) obiekty i obszary zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków, z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 1, opisane według kart GEZ i zestawione w poniższej tabeli, z uwzględnieniem rodzaju, czasu powstania oraz danych charakteryzujących położenie lub obszaru (obiekty i obszary oznaczono na rysunku planu):

Lp.	Nazwa	Czas powstania	Miejscowość	Ulica	Nr
1	budynek gospodarczy podworski, d. owczarnia	XIX/XX w.	Narkowy	Tczewska	8
2	cmentarz parafialny	XIX w.	Subkowy		
3	układ ruralistyczny wsi	geneza średniowieczna	Subkowy		
4	budynek gospodarczy	1938	Subkowy	Cicha	18
5	stodoła	1938	Subkowy	Cicha	18
6	poniatówka	1938	Subkowy	Cicha	18
7	stodoła	1938	Subkowy	Cicha	19
8	budynek gospodarczy	1938	Subkowy	Cicha	19
9	poniatówka	XIX/XX w.	Subkowy	Cicha	19
10	poniatówka	1938	Subkowy	Cicha	29 (d.95)
11	budynek gospodarczy w zespole dworsko-parkowym	I ćw. XX w.	Subkowy	Cicha	8
12	budynek gospodarczy przy dworze	I ćw. XX w.	Subkowy	Cicha	8
13	park z aleją w zespole dworsko-parkowym	XIX/XX w.	Subkowy	Cicha	8
14	zespół dworsko-parkowy	XIX-XX w.	Subkowy	Cicha	8
15	dwór	1920	Subkowy	Cicha	8

16	dom mieszkalny	ok. 1900	Subkowy	Dworcowa	11
17	d. poczta, ob. dom mieszkalny	ok. 1900	Subkowy	Dworcowa	12
18	d. spichlerz	ok. 1900	Subkowy	Gdańska	26
19	ogrodzenie kościoła z 2 bramami	pocz. XX w.	Subkowy	Kościelna	
20	dom przedpogrzebowy	pocz. XX w.	Subkowy	Kościelna	
21	kapliczka przydrożna	I ćw. XX w.	Subkowy	Kościelna	
22	kościół pw. św. Stanisława	XIV/XV w.	Subkowy	Kościelna	
23	cmentarz przykościelny	XIV/XV w.	Subkowy	Kościelna	
24	d. szpital parafialny	IV ćw. XX w.	Subkowy	Kościelna	2
25	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Kościelna	24
26	dom mieszkalny	IV ćw. XIX w.; przebudowany	Subkowy	Kościelna	25
27	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Kościelna	27
28	dom mieszkalny	IV ćw. XIX w.	Subkowy	Kościelna	3
29	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Kościelna	35
30	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Kościelna	36
31	dom mieszkalny	IV ćw. XIX w.	Subkowy	Kościelna	4
32	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Kościelna	42
33	plebania	1900	Subkowy	Kościelna	8
34	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Kościelna	9
35	budynek gospodarczy	IV ćw. XIX w.	Subkowy	Pałacowa	5
36	zespół dworsko-folwarczny	XVIII-XIX w.	Subkowy	Pałacowa	5
37	budynek gospodarczy	IV ćw. XIX w.	Subkowy	Pałacowa	5
38	dwór	XVIII/XIX w.; 1925	Subkowy	Pałacowa	5
39	d. rządcówka	II poł. XIX w.	Subkowy	Pałacowa	5
40	park z aleją	XIX w.	Subkowy	Pałacowa	5
41	d. cmentarz ewangelicki	XIX w.	Subkowy	Spółdzielcza	
42	kapliczka przydrożna	koniec XIX w.	Subkowy	Spółdzielcza	
43	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Subkowy	Spółdzielcza	2
44	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Spółdzielcza	2
45	kapliczka przydrożna	XIX/XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	
46	dom mieszkalny; ob. biblioteka	XIX/XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	19
47	dom mieszkalny/sklep/piekarnia	I ćw. XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	22
48	d. młyn	1911	Subkowy	Józefa Wybickiego	23

49	dom mieszkalny	I ćw. XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	24
50	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	25
51	dom mieszkalny	ok. 1900	Subkowy	Józefa Wybickiego	25
52	budynek gospodarczy	XIX/XX w.; przebudowany	Subkowy	Józefa Wybickiego	25
53	dom mieszkalny	koniec XIX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	29
54	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	35
55	dom mieszkalny	pocz. XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	41
56	dom mieszkalny	XIX/XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	52
57	dom mieszkalny	I ćw. XX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	73
58	zespół dworsko-parkowy	II poł. XIX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	74
59	park w zespole dworsko- -parkowym	II poł. XIX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	74
60	budynek gospodarczy w zespole dworsko-parkowym	II poł. XIX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	74
61	dwór w zespole dworsko-parkowym	II poł. XIX w.	Subkowy	Józefa Wybickiego	74
62	d. dwór, ob. szkoła, w zespole dworsko-parkowym	pocz. XIX w./na reliktach d. pałacu biskupiego z XIV w.	Subkowy	Zamkowa	2
63	zespół dworsko-parkowy	XIX w.	Subkowy	Zamkowa	2
64	park w zespole dworsko-parkowym	XIX w.	Subkowy	Zamkowa	2

3) obiekty i obszary zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, z wyjątkiem obiektów i obszarów wymienionych w pkt 1 i pkt 2, zestawione w poniższej tabeli, z uwzględnieniem rodzaju, czasu powstania oraz danych charakteryzujących położenie lub obszaru (obiekty i obszary oznaczono na rysunku planu):

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr	Obiekt
1	Subkowy	Cicha	bez nr	poniatówka
2	Subkowy	Dworcowa	5	d. czworak w zespole dworsko-parkowym
3	Subkowy	Pałacowa	bez nr	dom mieszkalny

4	Subkowy	Józefa Wybickiego	54	budynek gospodarczy
5	Subkowy	obok wiaduktu	d.33	dom mieszkalny
6	Subkowy	obok wiaduktu	d.33	budynek gospodarczy
7	Narkowy	Tczewska/Wielgłowska		relikt parku w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem - teren działek nr 40/10,40/7,40/8,40/9, obr. Subkowy

4) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, wymienione w poniższej tabeli, wraz z określeniem rodzaju stanowiska, datowania oraz nr stanowiska z oznaczeniem arkusza AZP (strefy oznaczono na rysunku planu):

Lp.	Miejscowość	Rodzaj stanowiska	Chronologia	Nr ob. AZP; nr st.
1	Subkowskie Pole	osada; osada; osada; ślad osadnictwa	neolit; wczesna epoka żelaza; wczesne średniowiecze; neolit	18-45;12;
2	Subkowskie Pole	ślad osadnictwa; ślad osadnictwa	neolit; wczesne średniowiecze	18-45;14;
3	Subkowskie Pole	osada; osada	neolit; wczesne średniowiecze	18-45;35;
4	Subkowskie Pole	osada otwarta?	wczesne średniowiecze	19-45;21;
5	Subkowskie Pole	osada	neolit	18-45;12a;
6	Narkowy	ślad osadnictwa	neolit	18-45;11;
7	Narkowy	ślad osadnictwa	neolit	18-45;21;
8	Narkowy	ślad osadnictwa; ślad osadnictwa	neolit; wczesne średniowiecze	18-452;
9	Narkowy	znalezisko luźne	neolit	
10	Subkowy	osada otwarta	wczesne średniowiecze	19-45;1;
11	Subkowy	osada	okres wpływów rzymskich	19-45;2;
12	Subkowy	ślad osadnictwa; ślad osadnictwa;	neolit; wczesne średniowiecze;	19-45;3;
13	Subkowy	osada otwarta; osada?	wczesna epoka żelaza; wczesne średniowiecze	19-45;6;
14	Subkowy	osada otwarta; ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze; okres wpływów rzymskich	19-45;7;
15	Subkowy	osada otwarta	neolit	19-45;8;
16	Subkowy	osada?	neolit	19-45;9;
17	Subkowy	osada otwarta	okres wpływów rzymskich	19-45;10;
18	Subkowy	osada	późne średniowiecze	19-45;11;
19	Subkowy	osada otwarta	wczesne średniowiecze	19-45;12;
20	Subkowy	osada otwarta; osada; osada	wczesne średniowiecze; średniowiecze; neolit	19-45;14;
21	Subkowy	ślad osadnictwa; ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze; neolit	19-45;15;
22	Subkowy	osada	wczesna epoka żelaza	19-45;27;
23	Subkowy	osada otwarta; osada otwarta	wczesna epoka żelaza; wczesne	19-45;28;

			średniowiecze	
24	Subkowy	dwór	okres nowożytny	
25	Radostowo	osada otwarta	wczesne średniowiecze	19-45;13;
26	Radostowo	osada otwarta	wczesne średniowiecze	19-45;24;

5) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem w miejscowości Narkowy;

6) historyczne podziały parcelacyjne w obszarze układu ruralistycznego wsi Subkowy;

7) historyczne siedliska i zespoły zabudowy zagrodowej cenne dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy Subkowy;

8) obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze) współtworzące charakter zabudowy wsi;

9) kapliczki przydrożne;

10) historyczna zieleń komponowana – aleje, szpalery, zieleń związana z historyczną siecią drożną;

11) otwarcia widokowe.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

1) zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, oraz w obrębie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się:

a) nakaz zachowania historycznych elementów budynków, w tym: formy architektonicznej, materiałów budowlanych oraz detalu architektonicznego,

b) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących w otoczeniu zabytkowych obiektów,

c) przy lokalizowaniu nowych obiektów w zabytkowych zespołach dworsko-parkowych obowiązuje ochrona układu założenia i rozplanowania zabudowy; dopuszcza się nową zabudowę w historycznej lokalizacji występowania zabudowy (na podstawie źródeł ikonograficznych), należy stosować formę architektoniczną dostosowaną do historycznego otoczenia; nowa zabudowa winna odpowiadać historycznym przekazom ikonograficznym dawnych zespołów dworsko-parkowych i folwarków na zasadzie kontynuacji miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej pod względem parametrów budynków, skali i charakteru zabudowy, nie tworząc jednocześnie dominanty w stosunku do istniejącego budynku dworu; stosować materiały elewacyjne odpowiadające historycznym (tynk, kamień, cegła, drewno),

d) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (obowiązuje współdziałanie z właściwym organem konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi).

2) Ustala się grupy obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2, dla których w pkt 3 określa się jednolite zasady ochrony:

a) układ ruralistyczny wsi Subkowy,

b) zespoły dworsko-parkowe,

c) obiekty architektoniczne,

d) cmentarze,

e) zabytkowa zieleń, w tym parki i aleje drzew.

3. Ustala się następujące zasady ochrony obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków wymienionych w ust. 2 pkt 2:

1) dla układu ruralistycznego wsi Subkowy:

a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową zlokalizowaną w obrębie zespołu ruralistycznego, historycznymi podziałami parcelacyjnymi, historycznym układem sieci drożnej, terenami niezabudowanymi, w tym rolniczym otoczeniem obszaru zabudowanego i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej,

b) należy kontynuować tradycję miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego (terenów rolniczych niezabudowanych, z wyjątkiem wyznaczonych w planie terenów zabudowy),

c) należy zachować historyczną niwę siedliskową w postaci działek rolnych, przynależnych do zabudowy poprzez kontynuację zasad podziału prostopadłych do podstawowego układu komunikacyjnego w obrębie zwartej zabudowy wsi; niwę ogrodową należy zachować wolną od zabudowy,

d) ustala się wymóg ochrony historycznych podziałów parcelacyjnych (zaznaczonych na rysunku planu) poprzez zakaz scalania działek historycznych, których granice podlegają ochronie oraz poprzez uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych w sposobie zagospodarowania terenu, np. poprzez lokalizację zabudowy lub zieleni na granicy nieruchomości,

e) lokalizację i formę architektoniczną nowej zabudowy oraz przekształcenia formy architektonicznej obiektów wsi prowadzić według zasady kształtowania zabudowy umożliwiającej kontynuację tradycyjnych zasad zabudowy występujących we wsi/regionie, tj. obowiązuje ochrona układu założenia i rozplanowania zabudowy; dopuszcza się nową zabudowę w historycznej lokalizacji występowania zabudowy (na podstawie źródeł ikonograficznych), obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

f) ustala się wymóg ochrony historycznego układu komunikacyjnego (sieci drożnej) poprzez zakaz zmiany przeznaczenia terenów historycznych dróg na funkcje niezwiązane z komunikacją,

g) zieleń historyczna w obrębie obszaru wymaga ochrony; wycięcie drzew oraz zabiegi pielęgnacyjne prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków,

h) dla nowej zabudowy należy stosować formy architektoniczne zgodne z formami występującymi w obszarze kulturowym regionu Kociewia;

2) dla zespołów dworsko-parkowych:

a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej,

b) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie,

c) postuluje się promocję obszaru w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością,

d) przy lokalizowaniu nowych obiektów w zabytkowym zespole dworsko-parkowym obowiązuje ochrona układu

założenia i rozplanowania zabudowy; dopuszcza się nową zabudowę w historycznej lokalizacji występowania zabudowy (na podstawie źródeł ikonograficznych), stosować formę architektoniczną dostosowaną do historycznego otoczenia; nowa zabudowa winna odpowiadać historycznym przekazom ikonograficznym dawnych zespołów dworsko-parkowych i folwarków na zasadzie kontynuacji miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej pod względem parametrów budynków, skali i charakteru zabudowy, nie tworząc jednocześnie dominanty w stosunku do istniejącej zabudowy; stosować materiały elewacyjne odpowiadające historycznym (tynk, kamień, cegła, drewno),

e) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących;

3) dla poszczególnych obiektów architektonicznych – budynków:

a) przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, wystrój elewacji,

b) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,

c) ewentualna przebudowa i rozbudowa obiektów chronionych dopuszczalna w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu, dotyczy to w szczególności elementów towarzyszących głównej bryle budynku (takich jak: ganki czy wiatrołapy); dopuszcza się adaptację obiektu zabytkowego z poszanowaniem jego elementów zabytkowych wymienionych w literze a – należy stosować zasadę minimalnej, niezbędnej ingerencji w oryginalną substancję zabytku; każde działanie związane z ochroną i zabezpieczeniem zabytku powinny być wykonywane w sposób mogący przywrócić do oryginalnej wersji, a zagospodarowanie otoczenia zabytku winno być zgodne z charakterem zabytku,

d) w sytuacji zniszczenia obiektu i utraty jego wartości, po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej obiektu oraz analizie jego stanu technicznego dopuszcza się odbudowę obiektu zabytkowego na podstawie wyżej wymienionej inwentaryzacji oraz parametrów i zasad kształtowania obiektu zabytkowego,

e) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu;

4) dla cmentarzy:

a) przedmiotem ochrony są: historyczne nagrobki i krzyże, historyczne ogrodzenie oraz historyczna zieleń,

b) zaleca się rewaloryzację cmentarza w historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu i zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny założenia cmentarnego,

c) działania inwestycyjne w obrębie obszaru prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

5) dla zabytkowej zieleni:

a) przedmiotem ochrony jest: starodrzew i elementy zieleni komponowanej, historyczne i naturalne ukształtowanie terenu wraz z elementami przyrodniczymi i historyczną siecią dróg i ścieżek w parku, pozostałościami elementów wyposażenia,

b) działania inwestycyjne w obrębie obszaru, w tym planowane zabiegi pielęgnacyjne, nasadzenia bądź zamiar wycięć drzewostanu prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie

z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

6) dla kapliczek i krzyży przydrożnych:

a) przedmiotem ochrony jest: historyczna forma architektoniczna obiektów, historyczne materiały budowlane oraz kolorystyka obiektów, a także lokalizacja obiektu,

b) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian elementów chronionych prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

7) dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych obowiązuje ustalenie: wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dla historycznych siedlisk i zespołów zabudowy zagrodowej cennych dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy oraz dla obiektów (budynki mieszkalne i gospodarcze) współtworzących charakter zabudowy wsi, chronionych ustaleniami planu miejscowego (obszary i obiekty chronione wskazano na rysunku planu):

1) przedmiotem ochrony są historyczne: rozplanowanie budynków w obrębie zespołu zabudowy lub siedliska, dla budynków: historyczna bryła i historyczny kształt dachu, zachowany historyczny detal architektoniczny, historyczne materiały wykończeniowe oraz historyczna artykulacja elewacji, w tym kształt otworów okiennych i drzwiowych;

2) zagospodarowanie historycznych siedlisk i zespołów zabudowy zagrodowej cennych dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy oraz otoczenie obiektów współtworzących charakter zabudowy wsi należy kształtować w sposób zachowujący ich odpowiednią ekspozycję poprzez sytuowanie nowych budynków z zachowaniem odpowiedniego odstępu od budynków zabytkowych oraz zachowujący historyczne sposoby zagospodarowania w zespołach zabudowy i w zabudowie zagrodowej, tj. dziedzińce wewnętrzne zachować jako wolne od zabudowy – nowe budynki należy lokalizować wokół historycznego podwórza; w nowej zabudowie uwzględnić lokalne tradycje kształtowania siedlisk historycznych;

3) ewentualna przebudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów chronionych nie może niwelować elementów chronionych budynku i jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do innych elementów chronionych obiektu o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzącego charakter zabudowy wsi.

5. Ustala się wymóg ochrony kapliczek przydrożnych (zaznaczonych na rysunku planu), stanowiących historyczne elementy zagospodarowania, poprzez nakaz ochrony lokalizacji obiektów w miejscach ich historycznego występowania, a także ochronę historycznej formy architektonicznej.

6. Ustala się następujące zasady ochrony dla historycznej zieleni komponowanej (aleje, szpalery, zieleń związana z historyczną siecią drożną) – zaznaczonych na rysunku planu:

1) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń w postaci alei, szpalerów, w tym zieleni związanej z historyczną siecią drożną, jako element współtworzący krajobraz kulturowy gminy;

2) obowiązuje wymóg ochrony drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie; zaleca się odtworzenie drzew usuniętych po realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane do występujących w historycznych alejach i szpalerach drzew, w tym zieleni związanej z historyczną siecią drożną.

7. W widoku z miejsc otwarć widokowych, zaznaczonych na rysunku planu, ustala się zachowanie

ekspozycji krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, tj. obowiązuje:

1) konserwacja krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym układem ruralistycznym wsi Subkowy, a także dawnymi zespołami dworsko parkowymi i historycznymi siedliskami w krajobrazie otwartym gminy;

2) dążenie do uwolnienia jego obszaru od elementów dysharmonizujących, do rekultywacji fragmentów zniszczonych, do wprowadzenia nowych elementów krajobrazowych, podnoszących estetyczne wartości tych terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym krajobrazem gminy.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W obszarze planu zlokalizowane są obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego wymienione w §6 ust 1 pkt 1.

2. W granicach części obszaru planu położonego w strefie ochronnej 50 m od czynnego cmentarza wraz z planowanym powiększeniem terenu cmentarza (granice strefy wskazano na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne dotyczące zasad gospodarowania na cmentarzach oraz wymogów, jakie powinny spełniać tereny odpowiednie na cmentarze.

3. Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w klasach bonitacyjnych: I-III o powierzchni 42,4087 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja nr GZ.tr.602.220.2019 z dnia 01 grudnia 2020 r.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 900 m^2, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;

4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek – 5 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 x 12,5 m, a w przypadku dojazdu stanowiącego drogę pożarową zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 20 x 20 m;

5) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

4. Na terenach zespołów dworsko-parkowych oraz w obrębie zespołów zabudowy wpisanych do rejestru zabytków podziały geodezyjne podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

5. W obrębie obszarów figurujących w ewidencji zabytków, w sąsiedztwie historycznych siedlisk i zespołów zabudowy zagrodowej cennych dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy oraz w sąsiedztwie obiektów figurujących w ewidencji zabytków oraz obiektów współtworzących charakter zabudowy wsi, podział na działki należy dostosować do historycznego charakteru terenu i otaczającej go zabudowy.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;

3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków;

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych w indywidualny sposób nie dotyczy obszaru położonego w granicach aglomeracji ściekowej Subkowy;

4) ścieki technologiczne odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie elektroenergetyki:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

6. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę krajową nr 91, drogi powiatowe nr: 2810G relacji Tczew–Gorzędziej–Rybaki–Gręblin, 2811G relacji Bałdowo–Narkowy–Subkowy, 2812G relacji Subkowy–Mała Słońca, 2813G relacji Subkowy–Wielka Słońca–Mały Garc, 2817G relacji Rywałd–Brzeźno (gm. Starogard Gdański)–Radostowo–Subkowy PKP–DK nr 91 oraz drogi gminne.

2. Droga krajowa nr 91 (KDGP) o ograniczonym dostępie; istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91 utrzymuje się wyłącznie dla obecnego sposobu zagospodarowania; zakaz lokalizowania nowych zjazdów bezpośrednio dla obsługi komunikacyjnej terenów, nowoprojektowane tereny winne być obsługiwane komunikacyjnie za pośrednictwem dróg niższych klas.

3. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ, KDL i KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW); dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MW) 1 miejsce parkingowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny;

2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo-usługowej (MN/U, U/MN):

a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

b) dla funkcji usługowej:

- usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,

- gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

- inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

3) teren zabudowy usługowej (U):

a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca parkingowe dla pracowników,

b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

c) usługi społeczne nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego obiektu,

d) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

4) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną lub produkcyjno-usługową (P, P/U):

a) 2 miejsca parkingowe na dziesięciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,

b) 10 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,

c) lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,

d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;

5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R) i tereny

obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU): 1 miejsce parkingowe/każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych, sprzętu leśnego – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego/leśnego;

6) tereny usług sportu i rekreacji (US): nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego terenu;

7) teren czynnego cmentarza (ZCc): nie mniej niż 10 miejsc parkingowych;

8) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, usług lokalizowanych w terenach MN/U i U/MN, w terenach oznaczonych symbolem US, w terenie oznaczonym symbolem KDP, a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;

9) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1–7, niewymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

6. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 20% dla terenów: 22.U/MN, 64.U/MN, 203.U/MN, 239.MW, 418.P/U;

- 30% dla terenów: 3.MN, 32.MN/U, 66.U/MN, 67.U, 71.U, 87.MN, 90.MN, 91.MN, 106.MN, 109.MN/U, 113.MN, 120.MN, 129.MN, 132.MN, 133.MN, 141.MN, 143.MN, 168.U, 173.MN, 174.MN, 183.U/MN, 193.P/U, 207.U/MN, 216.MN, 249.MN, 271.MN/U, 354.MN, 359.MN, 374.MN, 375.MN, 398.MN/U, 414.MN;

- dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów lub faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Subkowy).

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 12. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN (tereny istniejącej zabudowy, zabudowane lub częściowo zabudowane):

5. **MN, 8.MN, 11.MN, 13.MN, 16.MN, 30.MN, 384.MN, 48.MN, 53.MN, 54.MN, 57.MN, 69.MN, 80.MN, 81.MN, 82.MN, 83.MN, 84.MN, 85.MN, 92.MN, 93.MN, 94.MN, 95.MN, 96.MN, 97.MN, 98.MN, 99.MN, 101.MN, 106.MN, 108.MN, 111.MN, 113.MN, 117.MN, 119.MN, 123.MN, 126.MN, 130.MN, 143.MN, 152.MN, 159.MN, 162.MN, 169.MN, 173.MN, 174.MN, 182.MN, 190.MN, 194.MN, 195.MN, 197.MN, 198.MN, 201.MN, 202.MN, 214.MN, 216.MN, 222.MN, 225.MN, 238.MN, 240.MN, 241.MN, 243.MN, 253.MN, 258.MN, 263.MN, 264.MN, 267.MN, 274.MN, 279.MN, 280.MN, 287.MN, 302.MN, 303.MN, 306.MN, 307.MN, 309.MN, 316.MN, 318.MN, 320.MN, 321.MN, 323.MN, 324.MN, 328.MN, 330.MN, 331.MN, 333.MN, 335.MN, 336.MN, 338.MN, 340.MN, 343.MN, 348.MN, 349.MN, 353.MN, 354.MN, 363.MN, 365.MN, 369.MN 376.MN, 377.MN, 382.MN, 394.MN, 407.MN, 409.MN, 410.MN, 411.MN**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,

c) lokalizacja zabudowy gospodarczej, inwentarskiej i budowli rolniczych w obrębie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowy zagrodowej,

d) lokalizacja wiat garażowych lub rekreacyjnych,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,9;

4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych lub w linii zabudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla istniejących w dniu uchwalenia planu zespołów zabudowy zagrodowej dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i prowadzenie rolniczej działalności;

2) w terenach znajdują się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,

b) dla budynków towarzyszących – 5 m,

c) dla wiat 3,5 m,

d) dla budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych w obrębie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowy zagrodowej – 10 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

4) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku – 0,6 m;

5) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku mieszkalnego w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku;

6) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%,

b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

7) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 13. Karta terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN (nowe tereny zespołów zabudowy):

3. MN, 15.MN, 50.MN, 70.MN, 86.MN, 87.MN, 90.MN, 91.MN, 118.MN, 120.MN, 122.MN, 129.MN, 132.MN, 133.MN, 141.MN, 155.MN, 165.MN, 170.MN, 175.MN, 180.MN, 185.MN, 188.MN, 249.MN, 261.MN, 277.MN, 281.MN, 282.MN, 284.MN, 308.MN, 313.MN, 355.MN, 359.MN, 361.MN, 371.MN, 372.MN, 374.MN, 375.MN, 379.MN, 383.MN, 414.MN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,

c) lokalizacja wiat garażowych lub rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,9;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;

6) usytuowanie budynków:

a) główną kalenicą budynku prostopadle lub równolegle do głównej drogi dojazdowej do terenu,

b) zabudowę towarzyszącą lokalizować w głębi działki budowlanej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, albo za pośrednictwem dojazdów do zabudowy wydzielonych w ramach zagospodarowania terenu.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,

b) dla budynków towarzyszących – 5 m,

c) dla wiat – 3,5 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2;

3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

4) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku – 0,6 m;

5) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku mieszkalnego w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku;

6) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%,

b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 14. Karta terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW:

6. MW, 51.MW, 56.MW, 181.MW, 239.MW, 270.MW, 329.MW, 344.MW, 370.MW, 419.MW, 420.MW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych szeregowych w terenie 419.MW (jak w stanie istniejącym, zdecydowanym),

c) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – gospodarczych i garażowych oraz wiat garażowych i rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,8;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

6) dla obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków lub chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren 239.MW znajduje się w obrębie obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa, zasady zagospodarowania zgodnie z §7 – granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

2) w terenach znajdują się obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych oraz o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków mieszkalnych, z wyjątkiem obiektów o wartościach historyczno-kulturowych chronionych ustaleniami planu (wymienionych w §6 niniejszej uchwały):

a) wysokość budynków: nie większa niż 12 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

d) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku mieszkalnego w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy,

e) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie większym niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%;

2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat, z wyjątkiem obiektów o wartościach historyczno-kulturowych chronionych ustaleniami planu (wymienionych w §6 niniejszej

uchwały):

a) wysokość nie większa niż 3,5 m,

b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

3) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków (z wyjątkiem obiektów o wartościach historyczno-kulturowych chronionych ustaleniami planu (wymienionych w §6 niniejszej uchwały) o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 15. Karta terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami – MW/U:

293. MW/U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,

e) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie znajduje się obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu); dla którego zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków mieszkalnych, z wyjątkiem obiektu figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chronionego ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu:

a) wysokość budynków: nie większa niż 12 m, lecz nie wyżej niż istniejący budynek (obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków),

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

d) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku mieszkalnego w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy,

e) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie większym niż 45°, jak w istniejącym budynku (obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków), dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%;

2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:

a) wysokość nie większa niż 3,5 m,

b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 16. Karta terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami i zielenią parkową oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią parkową – MW,U/ZP i MW/ZP:

208. **MW/ZP, 248.MW,U/ZP**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa z zielenią parkową;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych istniejących,

b) lokalizacja usług z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła, w istniejących budynkach,

c) lokalizacja budynków istniejących o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,

e) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 20%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,8;

4) zasady zagospodarowania terenów jak w stanie istniejącym, obowiązuje zakaz sytuowania nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i garażowych;

5) obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (obowiązuje współdziałanie z właściwym organem konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi).

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny znajdują się w obrębie obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa, zasady zagospodarowania zgodnie §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) w terenach znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych oraz o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków: jak w stanie istniejącym;

2) geometria dachu nad główną bryłą budynku: jak w stanie istniejącym, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%; przy czym wyklucza się lukarny w obiektach historycznych, w których one nie występowały;

3) dla zabudowy towarzyszącej – wiat:

a) wysokość nie większa niż 3,5 m,

b) stosować formę architektoniczną dostosowaną do historycznego otoczenia, na zasadzie kontynuacji;

4) obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (obowiązuje współdziałanie z właściwym organem konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi).

§ 17. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo–usługowej – MN/U (istniejącej i projektowanej):

4. **MN/U, 32.MN/U, 47.MN/U, 109.MN/U, 138.MN/U, 177.MN/U, 184.MN/U, 189.MN/U, 271.MN/U, 286.MN/U, 289.MN/U, 291.MN/U, 292.MN/U, 298.MN/U, 304.MN/U, 315.MN/U, 326.MN/U, 347.MN/U,**

398.MN/U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

d) lokalizacja zabudowy gospodarczej, inwentarskiej i budowli rolniczych w obrębie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowy zagrodowej,

e) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,

f) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,9;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;

5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1500 m^2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla istniejących w dniu uchwalenia planu zespołów zabudowy zagrodowej dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i prowadzenie rolniczej działalności;

2) w terenach znajdują się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

3) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej, zakaz lokalizowania nowych zjazdów.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,

b) dla budynków o funkcji mieszanej – 9,5 m,

c) dla budynków usługowych – 10 m,

d) dla budynków towarzyszących – 5 m,

e) dla wiat 3,5 m,

f) dla budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych w obrębie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowy zagrodowej – 10 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku mieszkaniowego – 0,6 m;

4) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku głównego na działce w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku;

5) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%; dopuszcza się dach płaski lub dach jednospadowy, z wyjątkiem obiektów o wartościach historyczno-kulturowych chronionych ustaleniami planu,

b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków, z wyjątkiem obiektów o wartościach historyczno-kulturowych chronionych ustaleniami planu o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 18. Karta terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – U/MN (nowoprojektowane tereny wzdłuż głównych dróg):

22. **U/MN, 31.U/MN, 63.U/MN, 64.U/MN, 66.U/MN, 178.U/MN, 183.U/MN, 187.U/MN, 196.U/MN, 203.U/MN, 207.U/MN, 260.U/MN, 276.U/MN, 295.U/MN, 346.U/MN, 352.U/MN**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,

b) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej usługowo- mieszkaniowej, dopuszczalna powierzchnia funkcji mieszkaniowej nie więcej niż 50% powierzchni budynku,

c) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych towarzyszących zabudowie usługowej,

d) lokalizacja budynków towarzyszących: gospodarczych (magazynowych) i garażowych,

e) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,

f) lokalizacja zabudowy gospodarczej, inwentarskiej i budowli rolniczych w obrębie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowy zagrodowej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,9;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;

5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1800 m^2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej, zakaz lokalizowania nowych zjazdów;

2) dla istniejących w dniu uchwalenia planu zespołów zabudowy zagrodowej dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i prowadzenie rolniczej działalności.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków o funkcji usługowej lub mieszanej:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,0 m,

b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 9,0 m,

b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%,

c) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku – 0,6 m,

d) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku;

3) dla budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych w obrębie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowy zagrodowej:

a) wysokość budynków: nie więcej 10 m,

b) dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

4) dla zabudowy towarzyszącej:

a) wysokość: nie większa niż 5 m,

b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 19. Karta terenu zabudowy usługowej – U (szkoła):

290. U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu: oświaty i wychowania, kultury, administracji, handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, wypoczynku,

b) boiska sportowe,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,6.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla nowych budynków:

a) wysokość budynków nie więcej niż 15,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 12°; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 45% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku;

2) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 20. Karta terenu zabudowy usługowej – U (kościół):

299. **U**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultu religijnego, kultury, handlu,

b) zieleń urządzona, w tym związana z zabytkowym parkiem,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu;

2) zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Przy wszelkich inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (obowiązuje współdziałanie z właściwym organem konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi).

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa (zaznaczono na rysunku planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków: jak w stanie istniejącym;

2) geometria dachu: jak w stanie istniejącym;

3) obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej.Przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami

(obowiązuje współdziałanie z właściwym organem konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi).

§ 21. Karta terenu zabudowy usługowej – U (tereny istniejących usług, np.obiekty handlowe, budynki administracji, rzemiosło oraz tereny dotychczas planowanych usług):

25. **U, 26.U, 107.U, 110.U, 179.U, 191.U, 268.U, 288.U, 294.U, 297.U, 301.U, 327.U, 342.U, 345.U**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, kultury, administracji, rzemiosła, gastronomii,

b) zieleń urządzona,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenach znajdują się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków o funkcji usługowej:

a) wysokość budynków nie więcej niż 12 m,

b) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie większym niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%;

2) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 22. Karta terenu zabudowy usługowej – U (tereny istniejącej stacji paliw):

192. **U**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji, tj. stacja paliw, stacja diagnostyczna, myjnia samochodowa, punkt naprawy samochodów, parkingi i garaże,

b) lokalizacja zabudowy z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy.

3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91;

2) Dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od sąsiedniej działki budowlanej;

3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 80%;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 2,0.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dojazd z drogi krajowej nr 91, poprzez pas wyłączenia w lewo (tj. z kierunku Łodzi); drogę krajową nr 91 należy rozbudować o pas wyłączenia w lewo.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków o funkcji usługowej:

a) wysokość budynków nie więcej niż 12 m,

b) geometria dachu nie określa się;

2) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 23. Karta terenu zabudowy usługowej – U (zabudowa usług turystyki Subkowy–Dworzec):

168. **U,**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji, wypoczynku, opieki społecznej i zdrowia, kultury, oświaty i wychowania, administracji,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu i gastronomii, jako towarzyszących funkcji usługowej określonej powyżej,

c) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych, wiat garażowych i rekreacyjnych,

e) zieleń urządzona,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) lokalizacja dojść i dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 1200 m^2.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla zabudowy o funkcji usługowej:

a) wysokość budynków nie więcej niż 10,5 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°;

3) dla zabudowy towarzyszącej:

a) wysokość budynków: nie większa niż 5 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

c) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 24. Karta terenów zabudowy usługowej – U (nowoprojektowane tereny wzdłuż głównych dróg):

67. U, 71.U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, rzemiosła,

b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako towarzyszących zabudowie usługowej,

c) lokalizacja budynków towarzyszących: gospodarczych (magazynowych) i garażowych,

d) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,0;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;

5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1800 m^2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej, zakaz lokalizowania nowych zjazdów;

2) dla istniejących w dniu uchwalenia planu zespołów zabudowy zagrodowej dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i prowadzenie rolniczej działalności.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków o funkcji usługowej:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,0 m,

b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) wysokość: nie większa niż 8 m,

b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 25. Karta terenów usług sportu i rekreacji – US (boisko sportowe):

100. US, 105.US, 160.US

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji, boisko sportowe;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, w tym szatnie, sanitariaty,

b) urządzenia służące rekreacji ruchowej,

c) zieleń urządzona,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5%;

2) powierzchnia biologicznie czynna:

a) nie mniej niż 80% w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni naturalnej (trawiastej),

b) nie mniej niż 10% w sytuacji lokalizacji boiska o nawierzchni sztucznej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,1.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków 5 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;

3) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci.

§ 26. Karta terenu zabudowy produkcyjno-usługowej – P/U:

176. P/U, 193.P/U, 269.P/U, 285.P/U, 300.P/U, 317.P/U, 341.P/U, 418.P/U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz zabudowa usługowa;

2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,

b) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,

c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,

d) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,

e) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,

f) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdy.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimum – 0,0,

b) maksimum – 1,5;

5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 2000 m^2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;

2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 15 m na powierzchni budynku/budowli nieprzekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;

2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub jednospadowy o dowolnym kącie nachylenia

połaci dachu;

3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 27. Karta terenu zabudowy produkcyjnej – P:

172. **P**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,

b) lokalizacja zakładów przemysłowych,

c) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,

d) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,

e) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;

4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum – 1,8;

5) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej lub o funkcji mieszanej z funkcją mieszkaniową; szerokość pasa zieleni min 10 m, zieleń w pasie składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy), zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów;

6) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 3000 m^2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;

2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 15 m na powierzchni budynku/budowli nieprzekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;

2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub jednospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu.

§ 28. Karta terenu czynnego cmentarza – ZCc:

104. ZCc

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz (czynny);

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja zieleni towarzyszącej,

b) lokalizacja kaplicy,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja miejsc parkingowych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację budynku kaplicy o powierzchni zabudowy maksymalnie 200 m^2;

3) lokalizacja zabudowy dopuszczalna wyłącznie poza obszarem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu stanowi obszar figurujący w gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków: nie więcej niż 6 m, jedna kondygnacja naziemna;

2) geometria dachu: dowolna.

§ 29. Karta terenu cmentarza – ZCn (nieczynny):

283. ZCn

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz (nieczynny);

2) Sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja zieleni towarzyszącej,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz pochówku (cmentarz nieczynny);

3) teren stanowi obszar figurujący w gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 30. Karta terenu zieleni urządzonej (place zabaw, skwery, tereny zieleni urządzonej w obszarach mieszkaniowych):

88. **ZP, 124.ZP, 127.ZP, 296.ZP, 332.ZP, 325.ZP, 380.ZP**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – plac zabaw dla dzieci;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleń urządzona,

b) plac zabaw dla dzieci,

c) miejsce rekreacji i odpoczynku,

d) lokalizacja wiat rekreacyjnych,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych,

g) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość wiat i altan – 4,5 m;

2) geometria dachu wiat i altan: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 31. Karta terenu zieleni urządzonej – ZP (historyczny park):

24. **ZP**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park wiejski, położony w historycznym zespole dworsko-parkowym wraz z folwarkiem;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zieleń urządzona,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia, ścieżki piesze.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80%;

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenie znajdują się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne;

3) przed lokalizacją obiektów zaleca się wykonanie projektu rewaloryzacji parku.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 32. Karta terenów zabudowy zagrodowej – RM:

7. **RM, 9.RM, 10.RM, 12.RM, 14.RM, 18.RM, 28.RM, 35.RM, 36.RM, 38.RM, 39.RM, 40.RM, 42.RM, 49.RM, 52.RM, 59.RM, 60.RM, 68.RM, 72. RM, 73.RM, 76.RM, 78.RM, 112.RM, 136.RM, 144.RM, 145.RM, 147.RM, 151.RM, 153.RM, 154.RM, 157.RM, 186.RM, 206. RM, 209.RM, 210.RM, 211.RM, 212.RM, 215.RM, 219.RM, 221.RM, 223.RM, 224.RM, 226.RM, 229.RM, 231.RM, 232.RM, 234.RM, 235.RM, 236.RM, 237.RM, 244.RM, 245.RM, 246.RM, 247.RM, 252.RM, 254.RM, 255.RM, 256.RM, 257.RM, 259.RM, 262.RM, 265.RM, 310.RM, 314.RM, 351.RM, 356.RM, 357.RM, 358.RM, 360.RM, 364.RM, 366.RM, 368.RM, 373.RM, 378.RM, 385.RM, 387.RM, 388.RM, 391.RM, 392.RM, 393.RM, 395.RM, 396.RM, 397.RM, 399.RM, 400.RM, 403.RM, 405.RM, 406.RM, 408.RM, 413.RM**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,

b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat garażowych i rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,9;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;

5) usytuowanie budynków: budynek o funkcji mieszkaniowej sytuować kalenicowo lub szczytowo od strony głównej drogi dojazdowej do terenu; zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz budowle rolnicze lokalizować w głębi działki.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenach znajdują się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) zakaz lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt w wielkości odpowiadającej liczbie dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływających na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 12 m,

c) dla zabudowy towarzyszącej – 5 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2;

3) dopuszcza się podpiwniczenie;

4) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego – 0,6 m;

5) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku mieszkalnego w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku;

6) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;

7) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 33. Karta terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – RU:

77. RU, 266.RU, 305.RU, 386.RU

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy związane z produkcją rolniczą w gospodarstwie rolnym;

2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolnej, w tym zabudowy mieszkalnej w postaci lokali mieszkalnych i usług administracji,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży i wiat garażowych,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

e) place składowe i magazynowe,

f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimum – 0,0,

b) maksimum – 1,0;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie 305.RU znajduje się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu); dla którego zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją rolniczą:

a) maksymalna wysokość budynków: 12 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;

2) dla budowli rolniczych:

a) maksymalna wysokość: 18 m,

b) geometria dachu: dowolna;

3) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) geometria dachu: dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;

4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 34. Karta terenów rolniczych – R:

2. **R, 17.R, 20.R, 21.R, 27.R, 29.R, 34.R, 37.R, 41.R, 44.R, 46.R, 58.R, 62.R, 75.R, 89.R, 103.R, 114.R, 116.R, 121.R, 125.R, 128.R, 131.R, 135.R, 137.R, 139.R, 146.R, 148.R, 150.R, 156.R, 158.R, 161.R, 163.R, 164.R, 167.R, 171.R, 199.R, 204.R, 205.R, 213.R, 217.R, 218.R, 228.R, 230.R, 242.R, 250.R, 251.R, 273.R, 334.R, 337.R, 339.R, 350.R, 362.R, 367.R, 381.R, 390.R, 401.R, 402.R, 404.R, 411.R, 412.R, 415.R, 417.R**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy rolnicze,

b) zabudowa zagrodowa, w tym: lokalizacja budynków mieszkalnych, lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudowa towarzysząca, garaże,

c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,2%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 98%;

3) intensywność zabudowy terenu:

a) minimum – 0,0,

b) maksimum – 0,01;

4) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenach znajdują się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) w granicach obszarów o wartościach historyczno-kulturowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu) oraz w obszarach widoku z miejsc otwarć widokowych, zaznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy w celu zachowania ekspozycji krajobrazu przyrodniczo-kulturowego gminy;

3) zakaz lokalizacji budynków obowiązuje:

a) w pasie 10 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS,

b) w pasie 6m w każdą stronę od cieków wodnych w gruntach rolnych (cieki zaznaczono na rysunku planu),

c) w granicach historycznej strefy bezpieczeństwa istniejącego ropociągu (strefę zaznaczono na rysunku planu),

d) w obrębie strefy wyznaczonej przez granice 50 m od cmentarza (granicę zaznaczono na rysunku planu);

4) ograniczenia w lokalizacji zabudowy, wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należy przed lokalizacją zabudowy każdorazowo uzgadniać z zarządcą infrastruktury, obowiązują:

a) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV (pas technologiczny zaznaczono na rysunku planu),

b) w pasie 7 m w każdą stronę od napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN 15kV (przebieg sieci zaznaczono na rysunku planu),

c) w zalecanej strefie uzgodnień inwestycji od istniejącego ropociągu (granice strefy zaznaczono na rysunku planu),

d) w pasie 20 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KK.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12 m,

c) dla budynków towarzyszących – 5 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego – 0,6 m;

4) ustala się wymóg kształtowania rzutu budynku mieszkalnego w prostokątnym rzucie głównej bryły budynku;

5) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, na powierzchni połaci dachu nieprzekraczającej 25%,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu.

§ 35. Karta terenu leśnego:

79. ZL

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy leśne,

b) budowa budynków gospodarczych służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiekty podziemne,

d) lokalizacja dróg w gruntach leśnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) dla terenu leśnego zabudowanego; związanego z lokalizacją budynków gospodarczych obowiązuje:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową – 50%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową – 20%,

c) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;

2) dla terenu upraw leśnych obowiązują:

a) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w części terenów znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) w związku z przeznaczeniem budynków i budowli jako służących produkcji leśnej, zasady sytuowania zabudowy w odległości od terenu lasu nie mają zastosowania.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków gospodarczych związanych z gospodarką leśną obowiązują:

a) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

b) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 15°.

§ 36. Karta terenu wód powierzchniowych śródlądowych – WS (rzeka Drybok – Subkowska Struga i jej dopływy):

1. **WS, 19.WS, 33.WS, 43.WS, 45.WS, 55.WS, 61.WS, 65.WS, 74.WS, 115.WS, 134.WS, 140.WS, 149.WS, 166.WS, 200.WS, 247.WS, 278.WS, 311.WS, 319.WS, 322.WS, 416.WS, 421.WS**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,

b) lokalizacja urządzeń wodnych związanych z infrastrukturą turystyczną – pomostów,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 37. Karta terenu infrastruktury technicznej, w tym: W – wodociągi, K – kanalizacja:

272. **W, 275.W,**

142. **K, 220.K, 227.K, 233.K, 312.K, 389.K**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej: W – wodociągi, K – kanalizacja;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej w terenie W,

b) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej w terenie K,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 80%;

2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0 m,

2) gabaryty obiektów i geometria dachu – nie dotyczy.

§ 38. Karta terenu infrastruktury technicznej – T – telekomunikacja:

23. T

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej: T – telekomunikacja;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym stacja bazowa telefonii komórkowej,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 80%;

2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy nie określa się;

2) gabaryty obiektów i geometria dachu – nie dotyczy.

§ 39. Karta terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka:

102. E

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja stacji elektroenergetycznej,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 80%;

2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie jak w stanie istniejącym;

2) gabaryty obiektów i geometria dachu jak w stanie istniejącym, podlegają ochronie jako element krajobrazu kulturowego gminy.

§ 40. Karta terenów komunikacyjnych – dróg publicznych:

024. KDGP, 088.KDGP

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna główna ruchu przyspieszonego;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja przystanków komunikacji zbiorowej w zatokach autobusowych z wiatami dla oczekujących podróżnych,

b) lokalizacja szlaków rowerowych,

c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) droga o ograniczonym dostępie, zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów;

3) ustala się wymóg rozdzielenia ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego;

4) zakaz parkowania w pasie drogowym.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

§ 41. Karta terenów komunikacyjnych – dróg publicznych:

020. **KDZ, 046.KDZ, 052.KDZ, 073.KDZ, 082.KDZ, 087.KDZ, 092.KDZ,**

02. **KDL, 04.KDL, 07.KDL, 08.KDL, 016.KDL, 019.KDL, 027.KDL, 031.KDL, 035.KDL, 039.KDL, 048.KDL, 056.KDL, 057.KDL, 061.KDL, 064.KDL, 065.KDL, 070.KDL, 075.KDL, 081.KDL, 084.KDL, 085.KDL, 089.KDL,**

047. **KDD, 053.KDD**

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:

a) KDZ – klasa techniczna zbiorcza,

b) KDL – klasa techniczna lokalna,

c) KDD – klasa techniczna dojazdowa;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja wiat przystankowych,

b) lokalizacja szlaków rowerowych,

c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;

3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) droga 031.KDL planowana jest do przebudowy polegającej na budowie tunelu drogowego w ciągu ul. Sportowej w miejscu likwidowanego przejazdu kolejowego z linią kolejowa nr 131;

5) droga 048.KDL nie posiada powiązania z drogą krajową nr 91 (KDGP); zakończona jest placem do zawracania.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

§ 42. Karta terenów komunikacyjnych – ciągów pieszych i rowerowych KDX:

017. **KDX, 018.KDX,**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszy i rowerowy;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych – chodników,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój, bez wyodrębniania ciągów pieszych i rowerowych,

c) zakaz ruchu pojazdów samochodowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 43. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych:

01. **KDW, 03.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 09.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 021.KDW, 023.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 036.KDW, 037.KDW, 038.KDW, 040.KDW, 041.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 045.KDW, 049.KDW, 050.KDW, 051.KDW, 054.KDW, 055.KDW, 058.KDW, 059.KDW, 060.KDW, 062.KDW, 063.KDW, 066.KDW, 067.KDW, 068.KDW, 071.KDW, 072.KDW, 074.KDW, 076.KDW, 077.KDW, 078.KDW, 079.KDW, 080.KDW, 083.KDW, 086.KDW, 091.KDW**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych,

c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 44. Karta terenu parkingów – KDP:

022. **KDP, 028.KDP, 069.KDP**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: parking ogólnodostępny;

2) sposoby zagospodarowania:

a) parking dla samochodów osobowych,

b) lokalizacja zieleni,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren ogólnodostępny.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 45. Karta terenów kolejowych – KK:

090. **KK**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja linii kolejowych,

b) lokalizacja kolejowych obiektów inżynierskich,

c) lokalizacja budowli niezbędnych dla funkcjonowania linii kolejowej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) w ciągu ul. Sportowej planowana jest przebudowa polegająca na budowie tunelu drogowego w miejscu likwidowanego przejazdu kolejowego z linią kolejową nr 131;

2) w terenie znajdują się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), dla których zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 46.1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) obejmujący obszar wsi Subkowy uchwalony Uchwałą Nr VI/60/2003 Rady Gminy Subkowy z dnia 28 sierpnia 2003 r., zmieniony w części Uchwałą Nr XXX/274/10 Rady Gminy Subkowy z dnia 9 listopada 2010 r. oraz Uchwałą Nr XXXV/239/18 Rady Gminy Subkowy z dnia 25 stycznia 2018 r.;

2) zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy, dotyczących fragmentów wsi Subkowy, Waćmierz, Narkowy, Brzuśce i Gorzędziej uchwalony Uchwałą nr XVII/110/96 Rady Gminy Subkowy z 18 lipca 1996 r.;

3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w gminie Subkowy, w obrębie ewidencyjnym Subkowy, oznaczonej nr 579/7 uchwalony Uchwałą nr XV/110/20 Rady Gminy Subkowy z dnia 21 stycznia 2020 r.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Subkowy.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Lisewski

Uzasadnienie

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Subkowy w gminie Subkowy. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje cały obręb geodezyjny Subkowy o powierzchni około 1871,22 ha, położony jest w centralnej części gminy i obejmuje miejscowości: Subkowy, Narkowy, a także tzw. Małe Subkowy i Subkowy Dworzec wraz z otoczeniem gruntów rolnych i leśnych tych miejscowości. Od północy obszar planu graniczy z gminą Tczew, zaś od południa z gminą Pelplin.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XVI/95/2016 Rady Gminy Subkowy z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Subkowy.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

- sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

- sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia planu miejscowego zawierają także wybrane ustalenia określone w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z potrzebami gminy i specyfiką obszaru planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy, przyjętego Uchwałą nr XXVII/191/2021 Rady Gminy Subkowy z dnia 7 września 2021 r.

W obszarze opracowania obowiązywały dotychczas następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obejmujący obszar wsi Subkowy uchwalonego Uchwałą Nr VI/60/2003 Rady Gminy Subkowy z dnia 28 sierpnia 2003 r., zmieniony w części Uchwałą Nr XXX/274/10 Rady Gminy Subkowy z dnia 9 listopada 2010 r. oraz Uchwałą Nr XXXV/239/18 Rady Gminy Subkowy z dnia 25 stycznia 2018 r.;

- zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy, dotyczących fragmentów wsi Subkowy, Waćmierz, Narkowy, Brzuśce i Gorzędziej uchwalony uchwała nr XVII/110/96 Rady Gminy Subkowy z 18 lipca 1996 r.;

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w gminie Subkowy, w obrębie ewidencyjnym Subkowy, oznaczonej nr 579/7 uchwalony uchwałą nr XV/110/20 Rady Gminy Subkowy z dnia 21 stycznia 2020 r.

które zmienią się w skutek przyjęcia przedmiotowego planu miejscowego.

Na pozostałym obszarze, w rejonie wsi Narkowy występowała dotychczas sytuacja braku planu i nowe zagospodarowanie i zabudowa były lokalizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rysunek planu sporządzono w skali 1:2000 ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego

opracowaniem.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do §45 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miejscowości gminnej wraz z otoczeniem;

- wykorzystania potencjału położenia obszaru planu w głównym korytarzu transportowym województwa pomorskiego (droga krajowa nr 91 oraz linia kolejowa nr 131, które są elementem Korytarza nr VI Transeuropejskiej Sieci Transportowej);

- założeń kompozycji obszaru planu;

- wykończenia obiektów budowlanych oraz rozwiązań materiałowych.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem występuje szereg obiektów architektonicznych i zespołów zabudowy objętych ochroną prawną lub wskazywanych w dokumentach gminnych do ochrony. Elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony ustaleniami planu wymieniono w §6 i określono dla nich zasady ochrony. Odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów, także w poszczególnych kartach terenów, zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Przekształcenia krajobrazu nastąpią głównie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących miejscowości objętych planem oraz wzdłuż głównych dróg dojazdowych. W obszarze tym częściowo otwarty krajobraz użytków rolnych, zmieni się na półotwarty krajobraz terenów wiejskich, którego charakter kształtować będzie przyszła zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Nowe tereny funkcjonalne przewidziane w projekcie planu pod zabudowę, graniczą z terenami aktualnego zainwestowania lub znajdują się wzdłuż głównych dróg, co powoduje iż w przypadku zdecydowanej większości ustaleń nie nastąpi zbytnie rozproszenie zabudowy wsi i nadmierna fragmentacji gruntów użytkowanych rolniczo.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 do §45 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Realizacja ustaleń planu będzie oddziaływać na elementy środowiska przyrodniczego w sposób zróżnicowany. Można tutaj zidentyfikować następujące oddziaływania bezpośrednie:

- trwała zmiana sposobu użytkowania gruntów;

- zniszczenie i zmiany aktualnej roślinności;

- zniszczenie dotychczasowej pokrywy glebowej i możliwość wpływu na dobra kulturowe (stanowiska archeologiczne);

- przekształcenia zespołów fauny występujących na danym obszarze;

- przekształcenie przypowierzchniowej warstwy litologiczno-glebowej i powstanie sztucznych powierzchni utwardzonych, lub wprowadzenie gruntów nawiezionych, o odmiennych własnościach mechanicznych, wzrost powierzchni terenu o utrudnionej infiltracji wód opadowych;

- wprowadzenie nowych obiektów techniczno-budowlanych – zabudowy kubaturowej,

- zmianę krajobrazu.

Konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych.

Na podstawie szczegółowych analiz, przedstawionych w szczegółowo w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu ustalono, że realizacja ustaleń projektowanego dokumentu nie wpłynie znacząco na powierzchnię ziemi, gleby, siedliska leśne, wody powierzchniowe i podziemne, stan powietrza atmosferycznego i klimat akustyczny. Oddziaływanie w zakresie niewielkich emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza związane będą jedynie z etapem budowy, będą krótkotrwałe i przemijające. W projekcie planu zawarto jednocześnie szereg zapisów zmierzających do ograniczenia wpływu na środowisko.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno-ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Na obszarze analizowanego projektu planu użytkowy poziom wodonośny jest dobrze izolowany od wpływu zanieczyszczeń podpowierzchniowych ciągłą warstwą glin. Stopień zagrożenia zanieczyszczenia tego poziomu na przeważającej części obszaru projektu planu ustalono jako niski. Niewątpliwie pozytywnym aspektem ustaleń planu w zakresie wpływu na wody podziemne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej, z jedynie tymczasową możliwością gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych, z docelowym skanalizowaniem zarówno istniejącej jak i nowoprojektowanej zabudowy.

W zakresie ochrony gruntów rolnych konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny dotychczasowych użytków rolnych będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych, z których 42,4087 ha stanowią chronione grunty rolne klasy bonitacyjnej I-III zmieniające przeznaczenie na nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja nr GZ.tr.602.220.2019 z dnia 01 grudnia 2020 r.

W wyniku realizacji zabudowy zmianom ulegnie pokrywa glebowa i przypowierzchniowa warstwa litologiczna. Pokrywa glebowa na części powierzchni zostanie zniszczona (na etapie realizacji procesu inwestycyjnego) po czym częściowo zostanie odtworzona (etap użytkowania, poinwestycyjny). Odtworzona pokrywa glebowa będzie jednak znacznie różniła się od występujących aktualnie na tych terenach gleb. Gleby, które powstaną na terenach przeznaczonych pod zabudowę będą typowe dla terenów zurbanizowanych Powierzchnia terenu pokryta zostanie w dużej części nawierzchniami sztucznymi, utwardzonymi, szczelnymi, lub o znacznie zmniejszonej przepuszczalności.

Plan miejscowy nie zmienia się dotychczasowego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wszystkie grunty leśne pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu terenów leśnych użytkowanych gospodarczo.

Jedyną formą ochrony przyrody występującą na obszarze opracowania jest pomnik przyrody – dąb szypułkowy, działka nr 413/3 – pas drogi krajowej nr 91 w miejscowości Subkowy. Natomiast nie występują tu żadne obszarowe formy ochrony przyrody, tworzone na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie znajdujące się w sąsiedztwie obszaru planu, w tym obszary Natura 2000. Nie nastąpią także negatywne oddziaływania na powiązania przyrodnicze. Plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na realizację celów Ramowej Dyrektywy Wodnej. dokument w sposób należyty uwzględnia aktualne cele ochrony środowiska wyznaczone na szczeblu krajowym i międzynarodowym, realizuje cele rozwoju przestrzennego zawarte w planach i strategiach opracowanych na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;

obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;

obszary zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

obszary zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

strefa ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem;

historyczne podziały parcelacyjne;

historyczne siedliska i zespoły zabudowy zagrodowej cenne dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy Subkowy;

obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze) współtworzące charakter zabudowy wsi;

kapliczki przydrożne;

historyczna zieleń komponowana – aleje, szpalery, zieleń związana z historyczną siecią drożną;

otwarcia widokowe.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego dla poszczególnych elementów struktury przestrzennej spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze - oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa, a także zabudowa zagrodowa z nowymi obiektami

hodowlanymi. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W związku z tym aktualnie nie jest możliwe określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń planu dotyczących tych terenów na warunki życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co jest możliwe na podstawie zapisów planu, ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenach rolnych wzdłuż linii kolejowej oraz na terenach produkcyjnych i produkcyjno-usługowych przyległych do zabudowy mieszkaniowej. Na terenach przyległej zabudowy mieszkaniowej wpłynęłoby to korzystnie na zmniejszenie potencjalnych uciążliwości środowiskowych od planowanych działalności.

Korzystnymi ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenów zieleni urządzonej oraz rekreacyjno-sportowych, co przyczyni się do poprawy warunków życia i odpoczynku mieszkańców. Korzystne zapisy planu dotyczą zachowania harmonii zabudowy wiejskiej i jej elementów podlegających ochronie, co powinno przyczynić się do korzystnego postrzegania zmian zachodzących na terenie miejscowości i poprawy jakości życia jej mieszkańców.

Obszar opracowania nie jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z przebiegiem przez obszar opracowania drogi krajowej nr 91 oraz linii kolejowej, wzdłuż, których występować może ponadnormatywny hałas i drgania. W przypadku lokalizacji zabudowy w strefie uciążliwości należy zastosować środki techniczne zmniejszające tę uciążliwość. Zarządca drogi krajowej (GDDKiA Oddział w Gdańsku) zwraca uwagę, iż ochrona przed uciążliwościami z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 91 należy do zadań własnych Inwestora oraz jego następców prawnych.

Odnośnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono w §10 zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są stosunkowo wysokie. Od lat obserwowana jest chęć osiedlania się w obszarze objętym planem, w szczególności dotyczy to lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu umożliwiające wprowadzenie nowej zabudowy w tereny nie przeznaczone dotychczas na funkcje inwestycyjne oraz umożliwia doinwestowanie terenów przeznaczonych już pod zabudowę. Takie przeznaczenie nieruchomości jest kontynuacją trwających procesów związanych przede wszystkim z korzystnym położeniem obszaru planu wobec głównych tras transportowych – drogi krajowej oraz linii kolejowej. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości, a jednocześnie lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów już zabudowanych nie spowoduje obciążenia gminy w zakresie budowy nowych dróg czy magistralnych sieci infrastruktury technicznej. Samorząd uzyska natomiast korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

Także dużą wartością ekonomiczną cechują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych oraz grunty leśne wykorzystywane gospodarczo. Tylko nieznaczny % powierzchni użytków rolnych obrębu geodezyjnego Subkowy – ok. 3% w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego zmieni się na cele inwestycyjne, zaś grunty leśne pozostaną w całości w dotychczasowym przeznaczeniu. Zatem potencjał rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjne pozostanie nadal wysoki.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek

samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

W ramach odrębnej, od procedowanego planu, procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości. na których planowane są inwestycje budowlane.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym. Plan miejscowy uwzględnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami sposobów zagospodarowania dla poszczególnych terenów. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym §12–45 uchwały.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Subkowy, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

• pismem nr RK.F.6721.3.2016 z dnia 15.04.2016r. Wójt Gminy Subkowy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Subkowy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Subkowy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Subkowy, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu nie krótszy niż 21 dni; w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 wnioski od podmiotów prywatnych i prawnych, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy Subkowy i wzięte pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu, w projekcie planu wzięto także pod uwagę wnioski, które wpłynęły dla obszaru opracowywanego planu miejscowego przed wszczęciem procedury jego sporządzania;

• projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.08.2021 r. do 25.08.2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Subkowy, od poniedziałku do piątku, w godz. od 1000 do 1400, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Subkowy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Subkowy, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Subkowy.

• w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 24 sierpnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Subkowy w Sali narad, pokój nr 8 o godz. 1300, w dyskusji publicznej uczestniczyły 4 osoby, które zabierały głos w indywidualnych sprawach poszczególnych nieruchomości.

• w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 08.09.2021 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Subkowy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie złożono 6 pism zawierających uwagi, które Wójt Gminy dnia 29 września rozstrzygnął, postanawiając część z nich uwzględnić, a części nie uwzględniać w projekcie planu miejscowego.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej oraz zapewnienie odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Plan miejscowy wyznacza tereny nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, a także zabudowy produkcyjnej. Plan miejscowy uwzględnia także, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy, inwestycje celu publicznego, szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W procedurze sporządzania planu miejscowego wnioski właścicieli terenów zostały rozstrzygnięte i uwzględnione, zgodnie z zapisami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy, przyjętego Uchwałą nr XXVII/191/2021 Rady Gminy Subkowy z dnia 7 września 2021 r., w wyniku czego większość wnioskowanych terenów zmienia przeznaczenie z rolniczego na cele inwestycyjne. Przyczyni się to prawdopodobnie do zainwestowania terenu w krótkim terminie, zgodnie z zamierzeniami inwestorów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12–45 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Aby zachować ład przestrzenny i zapobiec chaotycznym procesom inwestycyjnym, niezbędnym jest ustalenie jednolitych zasad gospodarowania przestrzenią w granicach całego obrębu geodezyjnego.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono także w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy, przyjętego Uchwałą nr XXVII/191/2021 Rady Gminy Subkowy z dnia 7 września 2021 r.

Wójt Gminy Subkowy dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w poprzedniej kadencji w 2018 roku. W zatwierdzonej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Subkowy wskazuje się konieczność aktualizacji planów miejscowych sporządzanych na podstawie nieobowiązujących już przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym gmin z 1994 r., do których zalicza się także plany miejscowe obowiązujące na obszarze sporządzania niniejszego planu.

Rada Gminy Subkowy podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Subkowy oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Subkowy (Uchwała nr XLIII/293/18 Rady Gminy Subkowy z dnia 18 października 2018 r.).

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" wykazała że:

- uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej;

- uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych;

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych;

- uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje wpływów ze sprzedaży gruntów gminnych;

- realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości;

- uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości;

- realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości;

Analizy i prognozy wykazały, że w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się dochodów do budżetu gminy znacznie wyższych niż wydatki.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Subkowy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Subkowy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania;

sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu;

sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu;

uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień;

uzyskał wymaganą zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami;

przyjmował uwagi a następnie je rozstrzygnął;

przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1–14 przedkłada się Radzie Gminy Subkowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXVIII/193/21
Rady Gminy Subkowy
z dnia 26 października 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SUBKOWY

skala 1:2000

0 200 400 600 800 1000m

N

Gm. Tczew

Gm. Pelplin

LEGENDA:

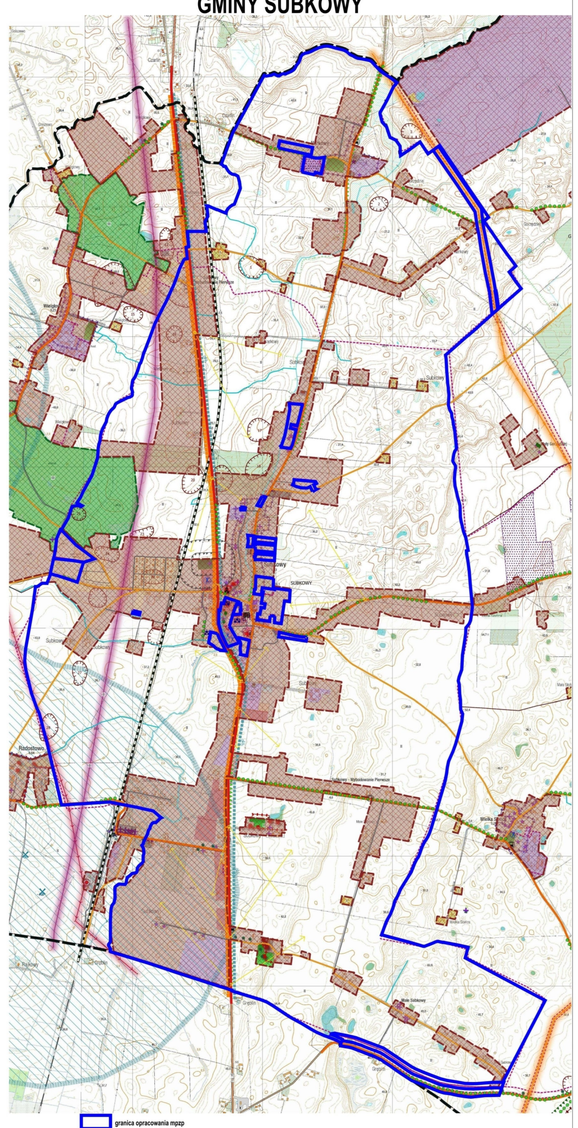
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE TERENÓW, GDZIE LICZBA DOTYCZY KOLEJNEGO NUMERU PORZĄDKOWEGO TERENU, A OZNACZENIE LITEROWE DOTYCZY PRZEZNACZENIA TERENU, W TYM:
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/KK - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W TERENACH KOLEJOWYCH
  - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
  - MW/ZP - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z ZIELENIĄ PARKOWĄ
  - MW,U/ZP - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI Z ZIELENIĄ PARKOWĄ
  - MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
  - U/MN - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - US - TERENY SPORTU I REKREACJI
  - P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
  - P - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
  - ZC - CMENTARZE, W TYM:
    - ZCc - CMENTARZ CZYNNY
    - ZCa - CMENTARZ NIECZYNNY
  - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - RU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
  - R - TERENY ROLNICZE
  - ZL - TERENY LASÓW
  - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ŚRÓDLĄDOWYCH
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM:
    - K - KANALIZACJA
    - W - WODOCIĄGI
    - E - ENERGETYKA
    - T - TELEKOMUNIKACJA
  - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG PUBLICZNYCH, W TYM:
    - KDGP - KLASY TECHNICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
    - KDZ - KLASY TECHNICZNEJ ZBIORCZEJ
    - KDL - KLASY TECHNICZNEJ LOKALNEJ
    - KDD - KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
  - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KDX - TERENY KOMUNIKACJI - CIĄGI PIESZE LUB ROWEROWE
  - KDP - TERENY PARKINGÓW
  - KK - TERENY KOLEJOWE

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa
- obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa
- obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- obszary zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obszary zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej dawnego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem
- historyczne podziały parcelacyjne
- historyczne siedliska i zespoły zabudowy zagrodowej cenne dla zachowania krajobrazu kulturowego gminy Subkowy
- obiekty (budynki mieszkalne i gospodarcze) współtworzące charakter zabudowy wsi
- kapliczki przydrożne
- otwarcia widokowe
- historyczna zieleń komponowana - aleje, szpalery, zieleń związana z historyczną siecią drożną
- pomniki przyrody - lokalizacja orientacyjna
- istniejąca linia napowietrzna WN 110 kV
- pas technologiczny linii energetycznej WN 110kV - 40m (po 20m w każdą stronę od osi linii)
- istniejące linie napowietrzne SN 15 kV
- istniejący ropociąg
- strefa bezpieczeństwa - 20m (środek strefy stanowi oś ropociągu)
- historyczna strefa bezpieczeństwa - 40m (środek strefy stanowi oś ropociągu)
- historyczne planowane powiększenie strefy bezpieczeństwa od projektowanego ropociągu 57 m od ropociągu naftowego (środek strefy stanowi oś ropociągu)
- zalecana strefa uzgodnień inwestycji - 100m w każdą stronę od osi ropociągu
- granica 50m od cmentarza
- cieki wodne w gruntach rolnych

oznaczenia obszarów i terenów znajdujące się poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUBKOWY



granica opracowania mpzp

OZNACZENIA:

OZNACZENIA FORMALNE:
- GRANICA ORACOWANIA - ROZDZIAŁA Z GRANICĄ GMINY SUBKOWY
- GRANICE SOŁECTW GMINY
- granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE:
- STREFA ZURBANIZOWANA
- STREFA ROLNA
- STREFA OBSZARÓW OTWARTYCH, WÓD POWIERZCHNIOWYCH I LASÓW

KIERUNKI ZABUDOWY OBSZARÓW:
o przeważającej funkcji:
- zabudowa mieszana (mieszkaniowa, usługowa, etc.)
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa zagrodowa
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- usługowa, w tym usług publicznych
- aktywność gospodarcza (usługowa, produkcyjna, obsługi rolnictwa, etc.)
- infrastruktura techniczna

KIERUNKI OBSZARÓW OTWARTYCH:
- wody powierzchniowe - cieki
- wody powierzchniowe - rzeki, strumienie, stawy
- lasy
- tereny rolnicze - pola, łąki, sady etc. (treść mapy topograficznej, bez szrafowania)
- cmentarze
- parki

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- AUTOSTRADA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
- DROGI LOKALNE (GMINNE)
- DROGI DOJAZDOWE
- POZOSTAŁE DROGI
- PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- PARKINGI
- LINIA KOLEJOWA
- STACJE KOLEJOWE

SZLAKI I TRASY TURYSTYCZNE:
- Szlak Zieni Trzewskiej im. R.Klima
- Trasa Nadwiślańska Doliny Dolnej Wisły
- Międzynarodowa trasa rowerowa nr 2 EUROVELO R-9
- Regionalna trasa rowerowa ne 131
- Trasa Grzymisława

WALORY TURYSTYCZNO - KULTUROWE:
- Urząd Gminy
- Obiekty oświaty (szkoły, przedszkola)
- Obiekty sportowe, boiska
- Obiekt kultury
- Ośrodek zdrowia
- Kościoły, kaplice
- Strażnice ochotniczej straży pożarnej
- Urząd pocztowy

KIERUNKI PRZYRODNICZE:
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY NATURA 2000
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY NATURA 2000
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POMNIKI PRZYRODY
- ALEJE PRZYRODNIE

PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY
- planowany Kociewski Obszar Chronionego Krajobrazu
- planowany rezerwat przyrody "Garckie Zbocza"
- planowany użytek ekologiczny "Jezioro ciplińskie"
- wariant maksimum planowanego Parku Krajobrazowego Dolnej Odry
- wariant minimum planowanego Parku Krajobrazowego Dolnej Odry
- PLANOWANE POMNIKI PRZYRODY

STREFY OCHRONY ZABYTKÓW
- Obszary wpisane do Rejestru Zabytków
- Granice historycznych układów ruralistycznych
- Stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków
- Stanowisko archeologiczne (inwentaryzowane)

OBIEKTY ZABYTKOWE
- Obiekty zabytkowe, wpisane do Rejestru Zabytków
- Obiekty zabytkowe, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Obiekty zabytkowe, wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- Elementy ekspozycji krajobrazu (otwarcia widokowe, ciągi ekspozycyjn widokowej)

WAŻNIEJSZE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- gazociąg
- linia energetyczna
- ropociąg
- ISTNIEJĄCE ELEKTOWNIE WIATROWE
- GRANICA STREFY OCHRONNYCH OD ELEKTROWNI WIATROWYCH
- WIEŻE TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- OBSZARY LOKALIZACJI OZE powyżej 100kW - FOTOWOLTAIKI

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY (szerokość 50 i 150m)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY SUBKOWY Z DNIA ..... R.

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP.J.
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
TEL. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SUBKOWY

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska (upr. rbanistyczne nr 1340)

Opracowanie graficzne: mgr inż. Karol Małoszewski

data opracowania: KWIECIEŃ 2017 r. - WRZESIEŃ 2021 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXVIII/193/21
Rady Gminy Subkowy
z dnia 26 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741. 784 i 922) Rada Gminy Subkowy, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Subkowy rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Subkowy, tj. w dniach 02.08.2021 r. do 25.08.2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 9 września 2021 r. złożono 5 pism zawierających uwagi.
2. Wójt Gminy Subkowy rozstrzygnął dnia 29.09.2021 r. złożone uwagi i postanowił część z nich uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego a części uwag nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego do uchwalenia; lista złożonych uwag wraz z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Subkowy zawarta jest w poniższej tabeli nr 1:

Tabela nr 1

Lp.	Składający uwagę	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Subkowy
1	2 osoby fizyczne	03.08.2021 r.	pismo dotyczące przeznaczenia działek nr 163/10 i 163/11 zgodnie ze stanem faktycznym lub pod usługi i drobny przemysł i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	uwzględnia się – wniosek złożony został już przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu dokonano korekty zgodnie z wnioskiem (teren 398.MN/U)
2	3 osoby fizyczne	31.08.2021 r.	pismo dotyczące wyjaśnienia/sprzeciwu wobec przeznaczenia terenu części działki ewidencyjnej nr 349/1 stanowiącej teren komunikacyjny	uwzględnia się – dokonano korekty przebiegu drogi (usunięcie) w obrębie działki ewidencyjnej nr 349/1
3	osoba fizyczna	07.09.2021 r.	pismo dotyczące wyjaśnienia możliwości budowy drugiego budynku mieszkalnego i możliwości podziału na działki budowlane działki ewidencyjnej	uwzględnia się – zasady podziału na działki budowlane regulują ustalenia par 8 uchwały (wykreślono z zapisów ust. 1 pkt 1 słowa „frontu” gdyż interpretacje zapisu szerokości frontu działki odnoszone są do definicji frontu działki

			nr 276 w obrębie terenu 331.MN	stosowanego przy ustalaniu decyzji o warunkach zabudowy, co nie powinno mieć zastosowania w tej sytuacji); zasady zagospodarowania terenu 331.MN określa §12 uchwały
4	osoba fizyczna	08.09.2021 r.	pismo dotyczące zmiany przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 314 (teren 339.R) pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie uwzględnia się – wnioskowany teren stanowi rolnicze zaplecze istniejącej zabudowy, położony jest w granicach zabytkowego obszaru ruralistycznego wsi figurującego w ewidencji zabytków, w którym obowiązują rygory konserwatorskie dotyczące zagospodarowania terenu i zabudowy, a ponadto grunt stanowi użytek rolny II klasy bonitacyjnej wymagający zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
5	osoba fizyczna	08.09.2021 r.	pismo dotyczące korekty zapisów tekstowych dla części działki ewidencyjnej nr 314 (teren 352.U/MN), który omyłkowo został zapisany w projekcie uchwały jako teren 352.MN. pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwzględnia się – dokonano korekty, zgodnie ze stanem faktycznym, zapis w części tekstowej ustaleń (§18)
6	osoba fizyczna	08.09.2021 r.	dotyczące działki ewidencyjnej nr 349/1 (teren 122.MN) w dwóch zakresach: a) w zakresie zmiany przeznaczenia części działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną b) w zakresie wyjaśnienia zapisów	uwzględnia się – dokonano korekty linii rozgraniczającej między terenem komunikacyjnym a terenem mieszkaniowym; w ustaleniach §8 uchwały (wykreślono z zapisów ust. 1 pkt 1 słowo „frontu” gdyż interpretacje zapisu szerokości frontu działki odnoszone są do definicji frontu działki stosowanego przy ustalaniu decyzji o warunkach

			dotyczących podziałów na działki budowlane – interpretacji frontu działki	zabudowy, co nie powinno mieć zastosowania w tej sytuacji)

3. Rada Gminy Subkowy potwierdza stanowisko Wójta Gminy Subkowy w sprawie rozstrzygnięcia uwag i postanawia nie uwzględniać następującej uwagi zamieszczonej w poniższej tabeli nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Składający uwagę	Treść uwagi nieuwzględnionej w planie miejscowym	Uwagi
1.	osoba fizyczna	pismo dotyczące zmiany przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 314 (teren 339.R) pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	wnioskowany teren stanowi rolnicze zaplecze istniejącej zabudowy, położony jest w granicach zabytkowego obszaru ruralistycznego wsi figurującego w ewidencji zabytków, w którym obowiązują rygory konserwatorskie dotyczące zagospodarowania terenu i zabudowy, a ponadto grunt stanowi użytek rolny II klasy bonitacyjnej wymagający zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXVIII/193/21
Rady Gminy Subkowy
z dnia 26 października 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741. 784 i 922), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1535 i 1773(Rada Gminy Subkowy, co następuje:

1. Tereny zabudowane wsi oraz tereny przeznaczone pod zabudowę znajdujące się w obszarze objętym planem miejscowym położone są w strefie zurbanizowanej i posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. W obszarze planu miejscowego, w założonym w prognozie skutków finansowych pięcioletnim horyzoncie czasowym, nie przewiduje się konieczności budowy nowych i urządzenia istniejących dróg gminnych, a także nie przewiduje się realizacji magistralnych sieci uzbrojenia inżynieryjnego terenu należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu odbywa się z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych oraz w oparciu o drogi wewnętrzne; infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi zabudowy planowanej do realizacji w najbliższych pięciu latach będzie wymagała jedynie budowy przyłączy.

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXVIII/193/21
Rady Gminy Subkowy
z dnia 26 października 2021 r.

Dane przestrzenne – zapisane w postacie plików elektronicznych.