

**Projekt**

z dnia 21 maja 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 153, poz. 901 i Nr 32, poz. 159) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącym integralną częścią niniejszej uchwały, oznaczoną jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4. Przedmiot planu stanowią ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. Plan nie zawiera ze względu na brak ich występowania ustaleń dotyczących:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie plastycznym** – należy przez to rozumieć element w formie małej architektury, stanowiący o tożsamości miejsca, wyróżniający przestrzeń w której się znajduje; może to być np.: rzeźba, fontanna;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub więcej spadowy o kącie nachylenia połąci dachowych od 20° do 45°;
- 3) **ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 4) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejące budynki, obiekty na które zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 7) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy, za wyjątkiem szyldu reklamowego;
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) na głębokość do 1,5 m;
- 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na każdej działce położonej w danym terenie i powierzchni tej działki;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **reklamie remontowo – budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu lub stanowiącą elementy ogrodzenia i wyposażenia placu budowy, stosowaną tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

- 15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 2;
- 16) **sztyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe podające wyłącznie nazwę, dane adresowe i kontakt do firmy, której sztyld reklamowy dotyczy;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia oznaczony według zasad określonych w § 3 ust. 3 uchwały;
- 18) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;
- 19) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 21) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu przekraczającą obowiązujące normy;
- 22) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz wpływające na poprawę jakości życia, o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym (usługi: oświaty, zdrowia, kultury, administracji, straży pożarnej);
- 23) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;
- 24) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych w danym terenie, do powierzchni terenu;
- 25) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy rzutów poziomych budynków w ich obrysie zewnętrznym do powierzchni działki budowlanej na której budynki te są zlokalizowane;
- 26) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu kalenicy, wyrażony w metrach;
- 27) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazd na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy przedrealizacyjnych badań geotechnicznych;
- 10) zieleń izolacyjna;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

3. Dla każdego terenu ustala się przeznaczenie zapisane w jednej z następujących postaci:

- 1) symbol literowy – jedno przeznaczenie podstawowe;
- 2) cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu.

§ 4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **UP** – tereny usług publicznych;
- 5) **UZ** – tereny usług zdrowia;
- 6) **ZL** – tereny lasów;
- 7) **RL** – tereny łąk i pastwisk;
- 8) **WZ** – teren ujęcia wód wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 9) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 10) **I-E** – tereny kontenerowych stacji transformatorowych;
- 11) **I-K** - tereny pompowni ścieków;
- 12) Układ komunikacyjny, powiązany z systemem infrastruktury technicznej wyznaczają tereny oznaczone symbolami:
  - a) **KDD** – tereny dróg klasy dojazdowej;
  - b) **KDPj** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
  - c) **KP** – tereny ciągów pieszych.

§ 5. Do realizacji celów publicznych wyznacza się tereny dróg oznaczone cyframi arabskimi i symbolem **KDD, KDPj i KP**.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w obszarach przestrzeni publicznych na zasadach wynikających z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 2) ustala się szczególną dbałość o jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych m. in. zieleni ozdobnej, szpalerów drzew, rodzaju i kompozycji nawierzchni, obiektów małej architektury t.j. oświetlenie, kosze na śmieci, ławki.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) poprawę i kształtowanie jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności: zharmonizowania kolorystyki elewacji, kształtów i kolorystyki dachów, kształtowania zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) dachy kryte gontem, dachówką, blachodachówką;
- 3) dla elewacji budynków obowiązuje stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno, dopuszcza się stosowanie powierzchni szklanych;
- 4) ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów pieszych ażurowe w minimum 50 %, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i gruntem lub podmurówką, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakaz realizacji wypełnień ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od dróg publicznych;
- 6) dopuszcza się uzupełnianie ogrodzeń żywopłotami oraz stosowanie samych żywopłotów jako ogrodzenie, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą wyłącznie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wysuniętej przed te linie, dla której należy stosować przepisy odrębne;
- 9) dla nowej zabudowy ustala się główną kalenicę w układzie równoległym do osi drogi, do której przylega dana elewacja frontowa;
- 10) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
- 11) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach, balkonach, przystankach, na latarniach ulicznych, kładkach, na urządzeniach infrastruktury technicznej oraz na ogrodzeniach od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 12) dopuszcza się stosowanie reklamy remontowo – budowlanej;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie 0,20 m<sup>2</sup> oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 10% powierzchni elewacji frontowej budynku, na którym są zlokalizowane;
- 14) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie nie więcej niż 0,25 m<sup>2</sup>.

**§ 8.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, wyłącznie na terenach pod zabudowę bliźniaczą;
- 2) odległość zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, dopuszczonych ustaleniami planu min. 5,0 m;
- 3) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji nowych budynków;
- 5) w strefie przedrealizacyjnych badań geotechnicznych nakaz przeprowadzenia, wyprzedzających lokalizację zabudowy, badań geotechnicznych określających warunki posadwienia budynku;
- 6) wysokości zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 9.** Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych i minimalnych szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - b) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:
  - a) w celu wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
  - b) w celu wydzielenia działki budowlanej, której część powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu;
- 4) istniejące podziały oraz wydzielone działki budowlane nie spełniające ustaleń szczegółowych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zostają zachowane i dopuszczone pod zainwestowanie zgodnie z ustaleniami planu;

5) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

6) zasady podziału pod wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z § 13 ust.1 pkt.3.

**§ 10.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

a) dla działek budowlanych minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

b) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- MN, RM, U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- UP – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- UZ – jak pod szpitale i domy opieki społecznej;

c) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;

d) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;

e) zakaz składowania odpadów; czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;

g) utrzymanie wszystkich form zieleni urządzonej i naturalnej, w ramach możliwości, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni naturalnej i śródpolnej;

h) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych;

i) dopuszcza się odstępstwa od ustalenia zawartego w lit. h pod warunkiem przebudowy istniejących rowów melioracyjnych;

2) Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 pn. „Pradolina Toruń-Eberswalde (Noteć)” oraz jego strefy ochronnej (strefa najwyższej ochrony ONO), dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz ustala się:

a) zakaz realizacji obiektów i urządzeń, których budowa lub eksploatacja pomimo zastosowanych urządzeń zabezpieczających może spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;

b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;

c) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności;

d) zakaz lokalizacji nowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

e) dopuszcza się lokalizację nowych przydomowych oczyszczalni ścieków jedynie na działkach o powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup>;

f) nakaz wybudowania sieci kanalizacyjnych w celu zorganizowania prawidłowej gospodarki ściekowej; do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej możliwość utrzymania istniejących atestowanych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;

g) nakaz podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;

- 3) Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Równina Szubińsko-Łabiszyńska” (kod PLH040029), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz ustala się:
- a) zakaz zmiany rolniczego użytkowania z trwałych użytków zielonych na uprawy polowe, sady, plantacje i ogrody lub na cele rekreacyjno-sportowe;
  - b) zakaz wykonywania nowych melioracji odwadniających bez przeprowadzenia postępowania w zakresie ocen oddziaływania na środowisko;
  - c) zakaz likwidacji oczek wodnych, zadrzewień i zakrzaczeń na terenach rolnych i nieużytków;
  - d) zakaz zalesiania trwałych użytków zielonych i nieużytków;
  - e) zakaz przekształcania rzeźby terenu, w tym wykonywania prac ziemnych związanych z budową nasypów przegradzających doliny rzek i cieków;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami 2RŁ i 3RŁ zlokalizowanych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Ochronę konserwatorską zabudowy przy ul. Łabiszyńskiej 1 w Małych Rudach wpisanej do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) W obrębie obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
  - a) obowiązek zachowania historycznej zabudowy, jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja – wymagane są remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków;
  - b) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do budynków historycznych pod względem gabarytów, kompozycji bryły, elewacji, dachów oraz uzgodnienia nowej inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - c) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków planowanej przebudowy, oraz prac remontowych i rozbiórkowych;
- 3) Obszar opracowania leży częściowo w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zabytkowego zespołu wiejskiego Rynarzewa, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) W granicach obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - a) obowiązek zachowania historycznej zabudowy, jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja – wymagane są remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków;
  - b) obowiązek nawiązania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, w nowych obiektach wymagane jest stosowanie historycznych pokryć dachów i materiałów wykończeniowych elewacji;
  - c) wprowadzanie elementów reklamy wizualnej jedynie w miejscach dopuszczonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - d) obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi;
  - e) działania takie jak: remonty obiektów zabytkowych, uzupełnienia zabudowy, wprowadzanie małych form architektonicznych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego, prace ziemne wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) Obszar opracowania leży częściowo w obrębie strefy „W” ochrony archeologicznej, wyznaczonej dla zespołu stanowisk nr 5 i 6 Archeologicznego Zdjęcia Polski w miejscowości Małe Rudy stanowiących osady z okresu średniowiecza, zgodnie z rysunkiem planu;

6) Działalność budowlana na obszarze strefy „W” (w tym inwestycje liniowe) wymaga przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres zostanie ustalony na etapie uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

- a) plan dopuszcza budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z właścicielem sieci oraz zarządcą drogi w oparciu o przepisy odrębne;
- b) plan dopuszcza zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji i usytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Ustala się zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

- a) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane należy lokalizować w planowanych i istniejących pasach drogowych, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową;
- b) w przekrojach istniejących i planowanych pasów drogowych (poza jezdniami) należy uwzględnić lokalizację istniejących i planowanych linii kablowych elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz istniejących i planowanych kablowych sieci teletechnicznych nie pokazanych na rysunku planu; parametry, szczegółowy przebieg i lokalizacja sieci określone zostaną w projektach budowlanych;
- c) rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego należy projektować i budować uwzględniając potrzeby określonej w planie zabudowy oraz potrzeby zabudowy na terenach przyległych nie objętych planem, a wskazanych w studium jako tereny inwestycyjne (potencjalni użytkownicy sieci);
- d) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg i innych miejsc publicznych;
- e) w przypadku konieczności przeprowadzenia tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie kolidował z istniejącą i planowaną zabudową;
- f) linia napowietrzna 15 kV pomiędzy terenem oznaczonym symbolem 5I-E, a stacją transformatorową „Rudy 1” oraz odcinek linii do stacji transformatorowej „Rynarzewo 11” do zachowania; pozostałe linie napowietrzne 15kV docelowo do likwidacji lub skablowania w oparciu o przepisy odrębne;
- g) w strefie o szerokości po 7,5 m od osi linii napowietrznej 15 kV, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym, określonych w przepisach odrębnych, do czasu likwidacji lub skablowania;
- h) do czasu likwidacji lub przebudowy napowietrznych linii 15 kV należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi i konserwacji;

3) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) zasilanie w wodę z wodociągu gminnego z ujęciem i stacją wodociągową w Rynarzewie;
- b) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni w oparciu o przepisy odrębne;
- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, w obszarze objętym ustaleniami planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów;
- d) ustala się realizację sieci rozbiornych/przyłączy wodociągowych wyłącznie w liniach rozgraniczających ulic/ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0 m;
- e) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych źródeł wody;
- f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;

4) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych, ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego układu kanalizacyjnego, a następnie oczyszczanie w gminnej oczyszczalni ścieków w Szubinie z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do rz. Gąsawki;

- b) nakaz aktualizacji dokumentacji pn. „Budowa kanalizacji ściekowej Szubin Rynarzewo” pod kątem zgodności z ustaleniami planu;
  - c) budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - d) ustala się realizację sieci/przyłączy kanalizacyjnych wyłącznie w liniach rozgraniczających ulic/ciągów pieszo-jezdnymi o szerokości min. 5 m, o uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - e) możliwość utrzymania rozwiązań indywidualnych w postaci atestowanych zbiorników ścieków do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
  - f) zakaz lokalizacji nowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem przypadków opisanych w § 10 pkt 2 lit e;
  - g) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
  - h) dopuszcza się budowę pompowni ścieków w terenie drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDD;
  - i) zasady odprowadzania wód opadowych:
    - z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, takich jak drogi, place, parkingi – do sieci kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu w lokalnych urządzeniach w celu usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych dla zapewnienia parametrów odprowadzanych ścieków zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
    - z dachów budynków - do ziemi bez podczyszczania;
    - z pozostałych nawierzchni utwardzonych, terenów zieleni - do ziemi bez podczyszczania;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) doprowadzenie gazu ziemnego w obszar planu zgodnie z planami inwestycyjnymi operatora sieci;
  - b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w oparciu o przepisy odrębne;
  - c) lokalizację gazociągu w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;
  - d) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) utrzymanie podstawowego źródła zasilania w energię elektryczną, tj. GPZ Szubin i GPZ Paterek (oba poza granicami obszaru objętego planem);
  - b) docelowo przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV z linii napowietrznych na kablowe;
  - c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
  - d) w przypadku istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia przewidzianych do zachowania (do czasu ich zużycia gospodarczego) dopuszcza się możliwość zasilania obiektów przyłączem napowietrznym w oparciu o przepisy odrębne;
  - e) budowę nowych stacji transformatorowych w postaci stacji kontenerowych na wydzielonych terenach 1I-E, 2I-E, 3I-E, 4I-E, 5I-E wraz z linią kablową 15 kV w liniach rozgraniczających dróg: 01KDD, 04KDD, 06KDD, 07KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 15KDD, 21KDD, 22KDD, 24KDD;
  - f) adaptację stacji słupowych „Rynarzewo 11”, „Rudy 1” oraz „Rudy 3” wraz z odcinkami linii napowietrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - g) likwidację stacji słupowych „Rynarzewo 2”, „Rynarzewo 8”, „Rynarzewo 5” wraz z zasilającymi je liniami napowietrzными 15 kV – po wybudowaniu urządzeń wymienionych w lit. e);

- h) możliwość budowy stacji abonenckich, których zasilanie przewiduje się z rozdzielni SN projektowanych stacji transformatorowych lub poprzez złącza kablowe SN (zabudowane na terenie inwestora z dostępem do terenów publicznych);
- 7) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi przy wykorzystaniu ekologicznych nośników energii;
- 8) W zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) rozbudowę sieci telefonicznej w oparciu o automatyczną centralę telefoniczną w Szubinie oraz centralę lokalną w Rynarzewie (poza granicami obszaru objętego planem) zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci;
- b) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi z zakazem napowietrznego przebiegu linii telefonicznych;
- c) w obszarze planu umożliwić lokalizację niezbędną do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi jak: szafki dostępowe wolnostojące, słupy linii napowietrznych i słupki kablowe;
- 9) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się system gospodarki odpadami zgodny z ustaleniami obowiązującego gminnego planu gospodarki odpadami i z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie wyznaczania miejsc postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) w terenach oznaczonych symbolem MN:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe;
- b) w terenach oznaczonych symbolem RM:
- dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 stanowiska na działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe;
- c) w terenach oznaczonych symbolem U:
- dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> p.uż.;
  - dla zabudowy usługowej z lokalami mieszkalnymi – minimum 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> p.uż. usług oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- d) w terenach oznaczonych symbolem UP:
- dla zabudowy usług publicznych – minimum 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> p.uż.;
- e) w terenach oznaczonych symbolem UZ:
- dla zabudowy usług zdrowia – minimum 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> p.uż.;
- f) dla wyżej wymienionych funkcji obowiązuje zapewnienie dodatkowego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej, za wyjątkiem pkt 1, lit a, b;
- 2) Układ komunikacyjny tworzą:
- a) drogi dojazdowe oznaczone na rys. planu symbolami: KDD;
- b) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDPj;
- c) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 3) Dla dróg wewnętrznych dopuszczonych w terenach, a nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, ustala się:
- a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;

- b) nakaz realizacji nawierzchni utwardzonych;
- 4) W granicach obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
  - 5) Ustanawia się zakaz lokalizowania w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic nowych obiektów budowlanych nie służących komunikacyjnej funkcji ulicy, innych niż sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego oraz przyłączy do tych sieci sytuowanych z zachowaniem zasad określonych w obowiązujących przepisach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 6) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się umieszczenie ciągów infrastruktury wspólnego użytku oraz odcinków przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie; nie dotyczy ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDPj;
- 2) w drogach oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych;
- 3) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania szpalerów drzew oraz obiektów małej architektury, jak: ławki i elementy dekoracyjne, itp. w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 14.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie dotyczy.

**§ 16.** Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- c) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDD;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
  - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość lokalizacji zabudowy na działkach o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup> pod warunkiem uprzedniego podłączenia do sieci kanalizacji zbiorczej;
  - b) obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 5MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, 6MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>;

- c) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 6MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 5MN obowiązują ustalenia § 11 pkt 3, 4;
- 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 03KDD oraz z dróg wewnętrznych;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 03KDD, 04KDD, 04KDPj oraz z dróg wewnętrznych;
  - c) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 04KDD oraz 05KDD;
  - d) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 6MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 04KDD, 06KDD, 07KDD, 04KDPj oraz z dróg wewnętrznych;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
  - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 14MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;

- b) dla terenu oznaczonego symbolem 10MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem 12MN, 13MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1300 m<sup>2</sup>;
  - d) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem 10MN, 14MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 04KDD, 05KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 01KDPj;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 04KDD, 06KDD, 07KDD;
  - c) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 9MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDD, 06KDD;
  - d) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 10MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 06KDD, 08KDD, 05KDPj oraz dróg wewnętrznych;
  - e) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 11MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 08KDD, 09KDD oraz z dróg wewnętrznych;
  - f) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 12MN z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 02KDPj oraz z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 09KDD;
  - g) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 13MN z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 02KDPj oraz z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 10KDD oraz z dróg wewnętrznych;
  - h) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 14MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 10KDD 11KDD oraz z dróg wewnętrznych;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;

- g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup> pod warunkiem uprzedniego podłączenia do sieci kanalizacji zbiorczej;
    - b) obowiązują ustalenia § 8;
  - 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>;
    - b) obowiązują ustalenia § 9;
  - 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
  - 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 11KDD, 12KDD oraz z dróg wewnętrznych;
  - 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
  - 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;

- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 11KDD, 12KDD oraz z dróg wewnętrznych;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17MN, 18MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,1;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup> pod warunkiem uprzedniego podłączenia do sieci kanalizacji zbiorczej;
  - b) obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy w formie wolnostojącej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>;
  - c) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 17MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 18MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);

10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 11KDD i 14KDD oraz z dróg wewnętrznych;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;

- g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
- h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 6) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDD;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit. a);
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 11KDD, 14KDD, 16KDD oraz z dróg wewnętrznych;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit. a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **22MN**, **23MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 55 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 22MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 23MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 22MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KDPj;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 23MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD i 16KDD oraz z dróg wewnętrznych;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 55 % powierzchni działki budowlanej;
    - d) wysokość zabudowy do 9 m;
    - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
    - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
    - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
    - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
    - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
  - 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) obowiązują ustalenia § 9;
  - 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
  - 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 22KDD, 06KDPj oraz z dróg wewnętrznych;
  - 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
  - 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.
- § 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25MN, 26MN, 27MN, 28MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 55 % powierzchni działki budowlanej;
    - d) wysokość zabudowy do 9 m;
    - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
    - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
    - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;

- h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 25MN, 26MN i 27MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 28MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 25MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD, 18KDD;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 26MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 18KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 03KDPj;
  - c) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 27MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 03KDPj;
  - d) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 28MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD, 19KDD i 20KDD;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 55 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
  - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD, 20KDD;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30MN, 31MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
  - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla terenu oznaczonego symbolem 31MN obowiązują ustalenia § 11 pkt 5, 6;
- 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 30MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD, 21KDD oraz 22KDD oraz z dróg wewnętrznych;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 31MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 21KDD, 23KDD, 24KDD oraz z dróg wewnętrznych;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **32MN, 33MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;
  - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°.
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 32MN ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m przy linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 3RM, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 32MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 33MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 32MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 24KDD, 25KDD oraz 28KDD;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 33MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 21KDD, 24KDD oraz 28KDD;

9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.a);

10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34MN**, **35MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 % powierzchni działki budowlanej;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;

d) wysokość zabudowy do 9 m;

e) wysokość dla budynków gospodarczo – garażowych do 5 m;

f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;

g) dla budynków gospodarczo - garażowych dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40° z zastrzeżeniem lit. h;

h) dla budynków gospodarczo - garażowych lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;

5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 34MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;

b) dla terenu oznaczonego symbolem 35MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1100 m<sup>2</sup>;

c) obowiązują ustalenia § 9;

6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego § 10 pkt 1, pkt 2;

7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 34MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 25KDD, 26KDD, 27KDD oraz 28KDD;

b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 35MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDD oraz 27KDD;

9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit. a);

10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - c) wysokość zabudowy do 10 m;
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
  - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się uprawy polowe;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie terenów w celach agroturystycznych;
  - c) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne oraz wzdłuż rowów melioracyjnych;
  - d) dopuszcza się wody otwarte, w tym stawy hodowlane, których powierzchnia nie przekracza 1ha;
  - e) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - f) dopuszcza się realizację zalesień zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) dla terenu oznaczonego symbolem 2RM ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m przy linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 23MN oraz przy liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 16KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - h) dla terenu oznaczonego symbolem 3RM ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej:
    - o szerokości minimum 10 m przy liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 31MN, 32MN, 34MN i 35MN, zgodnie z rysunkiem planu;
    - o szerokości minimum 5 m przy linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 24MN, zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla terenu oznaczonego symbolem 3RM obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, 2;
- 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu 1RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KDPj;
  - b) dla terenu 2RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 11KDD, 16KDD, 22KDD, 06KDPj;
  - c) dla terenu 3RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 15KDD, 22KDD, 21KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 27KDD oraz 06DKPj;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit.b);
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.
- § 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
    - d) wysokość zabudowy do 9 m;
    - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
    - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
  - 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
    - b) obowiązują ustalenia § 9;
  - 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
  - 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 11 pkt 3, 4;
  - 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD oraz 04KDD;
  - 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit. c, f);
  - 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.
- § 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
  - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
    - d) wysokość zabudowy do 9 m;
    - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
    - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
    - a) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m przy granicy terenu oznaczonego symbolem 10MN, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) obowiązują ustalenia § 8;
  - 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD i 06KDD oraz z istniejącej w terenie drogi wewnętrznej;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit. c, f);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarni;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m przy granicy terenu oznaczonego symbolem 11MN, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD oraz 08KDD;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit. c, f);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U**, **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;

- d) wysokość zabudowy do 9m, max. 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
  - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) możliwość lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji;
  - b) możliwość lokalizacji zabudowy na działkach o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup> pod warunkiem uprzedniego podłączenia do sieci kanalizacji zbiorczej;
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m przy granicy terenu oznaczonego symbolem 16MN, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m przy granicy terenu oznaczonego symbolem i 19MN, zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD i 13KDD;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> p.uż. budynków oraz minimum 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej dla danego terenu;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa usługi takie jak usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji, sportu;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 10 m;
  - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m przy granicy terenu oznaczonego symbolem 33MN, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;

- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 21KDD, 26KDD i 28KDD;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1 lit. c, f);
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 11 pkt 3, 4;
- 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD i 05KDD;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 1 lit. e, f);
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;

- e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
  - 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
  - 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
    - b) obowiązują ustalenia § 9;
  - 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
  - 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 11 pkt 3, 4;
  - 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD i 04KDD;
  - 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1, lit. d, f);
  - 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wysokość zabudowy do 9 m;
  - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem lukarn;
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 8;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 11 pkt 3, 4;
- 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD i 05KDD;

10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 13 (ust. 1 pkt 1, lit. d, f);

11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RŁ, 2RŁ, 3RŁ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;

2) obowiązują zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10;

4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZL, 2ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) obowiązują zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10;

4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 11.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:

a) zakaz odprowadzania ścieków i wysypywania odpadów;

b) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece oraz z wykorzystywaniem ich wód dla różnych potrzeb wymagają uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren ujęcia wód wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 % powierzchni działki budowlanej;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;

d) wysokość zabudowy do 4 m;

e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia § 8;

b) obowiązują zakazy lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody wynikające z przepisów odrębnych;

5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>;

b) obowiązują ustalenia § 9;

6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;

- 7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 11 pkt 3, 4;
- 8) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDD;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 46.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1I-E – 5I-E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren kontenerowych stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się tymczasową lokalizację stacji transformatorowych słupowych do czasu realizacji kontenerowych stacji transformatorowych;
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,7;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - c) wysokość zabudowy do 4 m;
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
  - e) dla istniejącej zabudowy ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach danej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 6) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 30 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 8) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej brak ustaleń;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1IE z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDPj;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 47.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1I-K – 5I-K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren pompowni ścieków;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 7;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 lit. a-g, pkt 2;
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej brak ustaleń;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 12.

**§ 48.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno - techniczne:

L.p.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Zarządca drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi

1	01KDD	+	dojazdowa	powiatowa	istniejąca szerokość (od 12,0 m do 15,0 m) zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca
2	02KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
3	03KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	częściowo istniejąca / częściowo projektowana
4	04KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
5	05KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
6	06KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	częściowo istniejąca / częściowo projektowana
7	07KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
8	08KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
9	09KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	częściowo istniejąca / częściowo projektowana
10	10KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
11	11KDD	+	dojazdowa	gminna	12,0 m	częściowo istniejąca / częściowo projektowana
12	12KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
13	13KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
14	14KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
15	15KDD	+	dojazdowa	gminna	od 8,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca
16	16KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
17	17KDD	+	dojazdowa	gminna	istniejąca szerokość (od 10,0 m do 14,0 m) zgodnie z rysunkiem planu	projektowana
18	18KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
19	19KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
20	20KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
21	21KDD	+	dojazdowa	powiatowa	istniejąca szerokość (od 13,0 m do 17,0 m) zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca
22	22KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
23	23KDD	+	dojazdowa	gminna	istniejąca szerokość (od 10,0 m do 12,0 m) zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca
24	24KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	częściowo istniejąca / częściowo projektowana
25	25KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
26	26KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
27	27KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	istniejąca
28	28KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
29	01KDPj	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	8,0 m	istniejący
30	02KDPj	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	6,0 m	istniejący
31	03KDPj	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	5,0 m	istniejący
32	04KDPj	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	5,0 m	projektowana
33	05KDPj	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	6,0 m	istniejący
34	06KDPj	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	7,0 m - 8,0 m	istniejący
35	01KP	+	ciąg pieszy	gminna	od 8,0 m do 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejący
36	01KP	+	ciąg	gminna	5,0 m	projektowany

			pieszy			
37	01KP	+	ciąg pieszy	gminna	5,0 m	projektowany

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 49.** W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty określa się następująco:

- 1) 30% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN i U**;
- 2) 0% - dla terenów przeznaczonych na cele publiczne;
- 3) 1% - dla terenów pozostałych.

**§ 50.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin, wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie:

I wyłożenie – w dniach od 24.05.2010 do 30.06.2010, termin składania uwag do dnia 16.07.2010 r.,

II wyłożenie – w dniach od 01.04.2011 do 10.05.2011, termin składania uwag do dnia 31.05.2011 r.,

III wyłożenie – w dniach od 19.12.2011 do 24.01.2012, termin składania uwag do dnia 10.02.2012 r.

Podczas trzech wyłożeń projektu w/w planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), do Burmistrza Szubina wpłynęło łącznie 61 uwag z czego:

po I wyłożeniu 15 zostało przez Burmistrza Szubina rozpatrzone pozytywnie, 10 częściowo negatywnie i 2 w całości negatywnie,

po II wyłożeniu 3 zostały przez Burmistrza Szubina rozpatrzone pozytywnie, 12 częściowo negatywnie i 7 w całości negatywnie,

po III wyłożeniu 5 zostało przez Burmistrza Szubina rozpatrzone pozytywnie, 5 częściowo negatywnie i 2 w całości negatywnie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Szubinie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin.

**I wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:**

1. Uwaga nr 4 w wykazie uwag – wniesiona 15.06.2010 r.

treść uwagi:

Prośba o przeznaczenie działek na cele budowlane.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 5/2

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Przeznaczono tylko część działki nr 5/2 na cele budowlane.

2. Uwaga nr 5 w wykazie uwag – wniesiona 22.06.2010 r.

treść uwagi:

a. Prośba o utrzymanie istniejącego podziału działki nr 455.

b. Prośba o utrzymanie istniejącej szerokości drogi 13 KDD (10m). Przy drodze tej budowany jest dom (pozwolenie na budowę EWA 7351-95/4/2009)

c. Prośba o utworzenie drogi 15KDD z działki wnioskodawcy nr 455/12 i poszerzenie jej o 6m kosztem działki sąsiada 454/1. Wnioskodawca nie wyraża zgody na naruszenie granic jego działek przy tworzeniu drogi 15KDD.

d. Prośba o utrzymanie wielkości działek 800m<sup>2</sup>.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/22, 455/23, 455/24

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

a. rozpatrzona pozytywnie

b. rozpatrzona pozytywnie

c. rozpatrzona pozytywnie

d. rozpatrzona częściowo negatywnie – Ze względu na wysokie walory przyrodnicze obszaru plan nie dopuszcza wyznaczania działek o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup>.

3. Uwaga nr 6 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2010 r.

treść uwagi:

Brak zgody na proponowany projekt zagospodarowania. Propozycja zmiany przebiegu dróg zgodnie z załączonym rysunkiem. Brak zgody na wprowadzenie pasa zieleni. Wnioskodawca uważa je za zbędne z uwagi na sąsiedztwo terenów leśnych.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, 29/3, 30/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Zmieniono przebieg drogi 14KDD, drogę 26KDD zlikwidowano, zamieniono teren ZU (zieleni urządzonej na Zn (zieleni nieurządzonej), co odpowiada istniejącemu sposobowi użytkowania terenu. Wprowadzenie pasa zieleni nieurządzonej ma na celu zachowanie korytarza ekologicznego i połączenie terenów cennych przyrodniczo (doliny Noteci z terenami leśnymi).

4. Uwaga nr 7 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2010 r.

treść uwagi:

Brak zgody na pas zieleni. Propozycja innego przebiegu dróg 26KDD i 14 KDD.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 25/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Zmieniono przebieg drogi 14KDD, drogę 26KDD zlikwidowano, zamieniono teren ZU - zieleni urządzonej na Zn - zieleni nieurządzonej, co odpowiada istniejącemu sposobowi użytkowania terenu. Wprowadzenie pasa zieleni nieurządzonej ma na celu zachowanie korytarza ekologicznego i połączenie terenów cennych przyrodniczo (doliny Noteci z terenami leśnymi).

5. Uwaga nr 8 w wykazie uwag – wniesiona 29.06.2010 r.

treść uwagi:

Prośba o modyfikację przebiegu projektowanej drogi. Droga biegnie początkowo przy samym rowie (nr 450), wykorzystując w całości działkę, a następnie łukiem opada w dół powodując, że zostaje ona wyłączona spod zabudowy. Wnioskodawca załącza mapy glebowe z których wynika, iż cała działka leży w obrębie torfu niskiego.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 878/3

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Skorygowano przebieg drogi. Wyznaczono tereny mieszkaniowe

po północnej stronie drogi w granicach działki. Należy zauważyć iż gleby torfowe charakteryzują się złymi warunkami geotechnicznymi. Mapa która załączono do wniosku została sporządzona w 1969 r. Ze względu na postępującą na obszarze planu mineralizację gleb oraz brak aktualnych danych dotyczących występowania torfów, projekt planu dopuszcza zabudowę na terenie, pod warunkiem przeprowadzenia badań geotechnicznych i określenia warunków posadowienia budynków.

6. Uwaga nr 11 w wykazie uwag – wniesiona 05.07.2010 r.

treść uwagi:

- a. Wnioskodawcy są przeciwni wytyczeniu pasa zieleni (1RŁ) bez prawa zabudowy.
- b. Wnioskodawca twierdzi, iż zakupił działkę w celu lokalizacji budynku mieszkalnego, a wyłożony projekt uniemożliwi jego realizację.
- c. Wnioskodawca uważa, że projekt nie uwzględnia faktu, iż pas zieleni przechodzi przez grunty prywatne, na których rozpoczęto planowanie mające na celu postawienie budynku. Umożliwić należy wybudowanie jednego budynku na działce 2/5.
- d. Wnioskodawca zauważa, iż zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu Rada Miejska proponuje przeznaczyć teren pod mieszkalnictwo z obszarami usług i nieuciążliwą produkcją. Wnioskodawca twierdzi, iż zgodnie z tym aktem prawa miejscowego projekt planu powinien uwzględniać potrzeby właścicieli gruntów co do zagospodarowania ich gruntów na cele mieszkaniowe. Niestety cel ten nie może zostać osiągnięty z powodu wytyczenia pasa zieleni. W uchwale Rada Miejska wyznacza kierunek rozwoju jako osadnictwo z funkcją mieszkaniową. Projekt planu nie uwzględnia więc wcześniejszych zamierzeń Rady Miejskiej w całym pasie przydrożnym.
- e. Wnioskodawca zauważa, że w uchwale o przystąpieniu napisane jest, iż ustanawiając zasady kształtowania ładu przestrzennego, poprzez właściwą formę zabudowy i zapewnienia w odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną stworzy się warunki do zagospodarowania przestrzeni w zgodzie z jej naturalnymi zasobami, a dalej; „plan miejscowy będzie stanowił ważny element regulujący ewentualne konflikty przestrzenne przyroda-człowiek. W głównej mierze chodzi tu o wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach zalewowych Noteci i ochrony fauny i flory tego obszaru”. W związku z powyższym wnioskodawca informuje: teren działki nie leży w granicach obszaru Natura 2000 więc zabudowa nie będzie powodowała konfliktu natura-człowiek, teren działki nie leży na terenach zalewowych rzeki Noteć.
- f. Wnioskodawca nie widzi przeciwwskazań dla zabudowy działki i twierdzi, iż wprowadzenie zabudowy nie przyniesie negatywnych konsekwencji dla środowiska, a zaplanowanie dużego ogrodu uatrakcyjni miejsce zarówno dla ludzi jak i dla fauny i flory.
- g. Zdaniem wnioskodawcy optymalnym rozwiązaniem jest umożliwienie budowy budynków mieszkalnych w całym pasie zieleni. Ewentualnie jedynie na działce 2/5.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 2/5

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona częściowo negatywnie – Zachowano w większości pas zieleni. Umożliwiono budowę budynku na działce 2/5.
- b. rozpatrzona częściowo negatywnie – Projekt planu uwzględnia fakt, iż pas zieleni przechodzi przez grunty prywatne. Jednakże ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 3 pkt 1 umożliwia samorządom gminnym władztwo planistyczne, co wiąże się także z możliwością planowania na terenach będących własnością prywatną. Projekt planu wyznacza tereny mieszkaniowe mając na uwadze ukształtowanie terenu, warunki wodne, warunki budowlane, ochronę środowiska i krajobrazu, ład przestrzenny. Dlatego też plan nie wprowadza zabudowy w północnej części planu. Umożliwiono jedynie budowę budynku mieszkalnego na działce 2/5.

- c. rozpatrzona negatywnie – Projekt planu wyznacza tereny pod mieszkalnictwo z obszarami usług i nieuciążliwą produkcją. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu nie miała na celu przeznaczenie każdej działki w granicach planu na funkcje mieszkaniowe. Ponadto uchwała ta stanowi jedynie o przystąpieniu do sporządzenia planu i wskazuje na cel / kierunek działań, które zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym muszą być zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dopiero plan - a nie uchwała wyjściowa wprowadza zmianę przeznaczenia terenów. Planowanie przestrzenne polega na wyznaczaniu terenów otwartych i zabudowanych analizując m.in. istniejące uwarunkowania ekonomiczne, ekologiczne, formalno-prawne, społeczne. Projekt uwzględnia również potrzeby mieszkaniowe właścicieli gruntów opierając się między innymi o wnioski jakie wpłynęły do planu na wcześniejszym etapie. Brak wniosku wskazuje na brak zainteresowania inwestycyjnego na danym terenie. W związku z powyższym projekt planu jak najbardziej uwzględnia zamierzenia Rady Miejskiej, wprowadzając w planie funkcje mieszkaniowe jako przeznaczenie wiodące, uzupełnione niezbędną dla jego prawidłowego funkcjonowania infrastrukturą społeczną (usługi, w tym usługi publiczne) oraz infrastrukturą techniczną (ciągi komunikacyjne i sieci techniczne stanowiące inwestycje celu publicznego). Zgodnie z definicją zrównoważonego rozwoju zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, proporcje pomiędzy funkcjonującymi ze sobą formami przeznaczenia muszą opierać się na racjonalnym wyważeniu wszystkich czynników wynikających z uwarunkowań, przy uwzględnieniu czynnika społecznego i ekonomicznego.
- d. rozpatrzona negatywnie – To, że działka nie leży w granicy obszaru Natura 2000 nie świadczy o tym iż wprowadzenie zabudowy na jej terenie nie będzie na nią negatywnie oddziaływać. Działka leży bezpośrednio przy granicy obszaru Natura 2000 na terenach cennych przyrodniczo, dlatego też niewskazane jest przeznaczenie jej w całości pod zabudowę. Miałoby to niewątpliwie wpływ na przyrodę zarówno na terenie działki jak i poza jej granicami. Podobnie to, że działka nie leży na terenach zalewowych rzeki Noteci, nie świadczy o tym, że nie może zostać ona zalana i że istnieją na niej warunki odpowiednie dla posadowienia budynku. Tereny zalewowe są wyznaczane przez RZGW w studiach powodziowych. Badania hydrologiczne pozwalają na przybliżone wyznaczenie granic terenów zalewowych jednakże nadal istnieje możliwość zalania terenów położonych poza granicą szczególnie tych położonych w jej sąsiedztwie (jak działka nr 2/5). Dlatego też ze względu na bliskie sąsiedztwo terenów zalewowych i podmokły charakter obszaru działki zlokalizowanie zabudowy w jej północnej części jest niemożliwe.
- e. rozpatrzona negatywnie – Realizacja ogrodu i zabudowy będzie miała negatywny wpływ na roślinność naturalną, przede wszystkim poprzez wydzielenie z terenów otwartych zamkniętego obszaru w formie ogrodzonej działki o zmienionym charakterze użytkowania.
- f. rozpatrzona częściowo negatywnie – Realizacja ogrodu i zabudowy będzie miała negatywny wpływ na roślinność naturalną, przede wszystkim poprzez wydzielenie z terenów otwartych zamkniętego obszaru w formie ogrodzonej działki o zmienionym charakterze użytkowania.
- g. rozpatrzona częściowo negatywnie – Umożliwiono budowę budynku na działce 2/5. Zachowano w większości pas zieleni.

7. Uwaga nr 17 w wykazie uwag – wniesiona 09.07.2010 r.

treść uwagi:

Prośba o podział ostatniej wyznaczonej działki na dwie mniejsze (zgodnie z załącznikiem graficznym).

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 465/11

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Podział pokazany na rysunku planu jest jedynie propozycją i jest nieobowiązujący. Wrysowano podział na działkę po stronie wschodniej. Na zachodniej stronie podział nie będzie możliwy ponieważ plan nie dopuszcza wyznaczania działek o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup> ze względu na wysokie walory przyrodnicze obszaru.

8. Uwaga nr 18 w wykazie uwag – wniesiona 13.07.2010 r.

treść uwagi:

Wniosek o przeznaczenie całej działki na cele budowlane. Jako uzasadnienie wnioskodawca załącza mapę glebowo-rolniczą z której wynika, iż teren całej działki znajduje się na torfie niskim. Zdaniem wnioskodawcy pozostawienie części działki pod funkcje rolnicze jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego oraz z estetyką projektowanego osiedla.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 469/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona negatywnie – Należy zauważyć iż gleby torfowe charakteryzują się złymi warunkami geotechnicznymi. Mapa którą załączono do wniosku została sporządzona w 1969r. Ze względu na postępującą na obszarze planu mineralizację gleb oraz brak aktualnych danych dotyczących występowania torfów, projekt planu dopuszcza zabudowę na terenie pod warunkiem przeprowadzenia badań geotechnicznych i określenia warunków posadowienia budynków. Projekt planu wyznacza tereny mieszkaniowe mając na uwadze ukształtowanie terenu, warunki wodne, warunki budowlane, ochronę środowiska i krajobrazu, ład przestrzenny. Dlatego też plan nie wprowadza zabudowy w północnej części planu (w tym działki 469/1). Pozostawienie terenu jako łąk i pastwisk nie jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego oraz z estetyką projektowanego osiedla, chroni bowiem tereny cenne przyrodniczo (dolinę Noteci) i zapewnia utrzymanie terenów otwartych, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proporcje pomiędzy funkcjonującym ze sobą formami przeznaczenia muszą opierać się na racjonalnym wyważeniu wszystkich czynników wynikających z uwarunkowań, przy uwzględnieniu czynnika społecznego i ekonomicznego.

9. Uwaga nr 21 w wykazie uwag – wniesiona 14.07.2010 r.

treść uwagi:

Wnioskodawca nie zgadza się na przeznaczenie części działki będącej jego własnością pod drogi. Wnioskodawca uważa, iż położenie i kształt działki wyklucza jakiegokolwiek zmiany, ponieważ obniży to jej walory funkcjonalne i użytkowe. Wnioskodawca wnosi prośbę o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 3/5

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Przeznaczono część terenu pod MN. Wprowadzenie drogi jest konieczne dla obsługi terenów mieszkaniowych. Niezrozumiałe jest jakie zmiany, o których pisze wnoszący uwagę, mogą obniżyć walory funkcjonalne działki rolnej przy jednoczesnym wniosku o przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową. Plan zmienia przeznaczenie działki nr 3/5 z istniejącego przeznaczenia rolnego na budowlane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), wprowadzenie takiej funkcji pociąga za sobą konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej. Przy skali całego planu, rozwiązania komunikacyjne nie mogą odnosić się wyłącznie do indywidualnych działek a muszą uwzględniać potrzeby wynikające z założeń przestrzennych w granicach całego planu. Zatem zapewnienie w skali planu obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyłącznie podnosi ich walory funkcjonalne.

10. Uwaga nr 24 w wykazie uwag – wniesiona 15.07.2010 r.

treść uwagi:

- a. Wnioskodawca zauważa, że na działce został umieszczony pas zieleni, który zajmuje około 55% działki oraz szereg dróg, które zajmują 15%. W sumie zabrano ok. 70% pow. działki na cel użyteczności publicznej, pozostawiając 4 działki po ok. 1000m<sup>2</sup>. Jest to dla wnioskodawcy niezrozumiałe i niezgodne z częścią przepisów i zaleceń strategii dot. sporządzania planu.
- b. Wnioskodawca twierdzi, iż urbaniści nie potrafili uzasadnić, dlaczego pas zieleni został

umieszczony na terenie działki i nie przedstawili żadnych badań i analiz dot. umieszczenia pasa zieleni. Wnioskodawca twierdzi, iż podział działki w ten sposób jest z punktu widzenia ekonomicznego i z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego nieuzasadniony; nie wspiera wspólnego interesu wnioskodawcy i gminy.

- c. Wnioskodawca twierdzi, iż w opracowanym studium pas zielony nie został umieszczony na przedmiotowym terenie, dopiero przy „drugim” wyłożeniu planu został on umieszczony i stanowi to podstawę do uchylecia planu.
- d. Wnioskodawca twierdzi, że jego teren nie ma wygodnego dostępu do drogi publicznej i „został otoczony drogami, co nie zapewnia utrzymania charakteru terenu”.
- e. Wnioskodawca zauważa, że w projekcie funkcja usługowa została umieszczona na sąsiedniej działce wbrew woli jej właściciela. Wydaje się to zaskakujące, gdyż wnioskodawca proponował umieszczenie 4 pawilonów handlowo-usługowych na swojej działce.
- f. Wnioskodawca twierdzi, iż podczas dyskusji publicznej na wizualizacji graficznej rozpatrzenia wniosków jego działka została rozpatrzona jako wniosek rozpatrzony w 50% pozytywnie, co jest zdumiewające gdyż wniosek proponujący budowę osiedla został zamieniony na 4 działki mieszkaniowe, pas zieleni zajmujący 55% terenu i drogi.
- g. Wnioskodawca twierdzi, iż przepisy nadrzędne UE dotyczące planów lokalnych nakazują pozytywne rozpatrywanie wniosków typu Mixed Use Development (kombinacja zróżnicowanej metrażowo zabudowy mieszkaniowej z terenami użyteczności publicznej i pawilonami usługowymi). Złożony wniosek spełniał te warunki, a został zignorowany.
- h. Podsumowując wnioskodawca proponuje uwzględnienie projektu osiedla mieszkaniowego w formie lekkiej zabudowy szeregowej lub krótkich szeregów typu bliźniaczej, z uwzględnieniem przebiegu tylko jednej drogi w części zachodniej działki, tak aby charakter intensywności zabudowy został zachowany. W przypadku umieszczenia pasa ekologicznego wnioskodawca żąda, aby pas był przeznaczony na cel publiczny oraz aby została wpisana na ten teren funkcja usługowa z przeznaczeniem na duży ośrodek sportowo-rekreacyjny. Wnioskodawca uważa, że droga przechodząca w części wschodniej działki powinna być przesunięta poza górną granicę działki tak aby zapewnić działce sąsiedniej dostęp z drogi publicznej, a nie poprzez umieszczenie w planie drogi wewnętrznej, co jest niezgodne z przepisami.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 452/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Projekt planu zmieniono w zakresie:

- a. likwidacji pasa zieleni urządzonej ze względu na fakt, iż postanowiono zostawić więcej terenów otwartych i zachować w innym ciągu połączenie terenów doliny Noteci z terenami leśnymi na południe od obszaru planu;

zmiany układu komunikacyjnego (zlokalizowano jedną drogę o przebiegu N-S w centralnej części działki, która umożliwi obsługę komunikacyjną całego terenu działki);

lokalizacji usług w południowej części działki;

dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w formie bliźniaczej, przy czym dla działek o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup> nakazuje się obowiązek podłączenia do kanalizacji przed realizacją inwestycji.

- b. rozpatrzona częściowo negatywnie – Pas zieleni miał na celu umożliwienie wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców obszaru planu oraz otwarcie widokowe na dolinę rzeki. Lokalizacja pasa nawiązywała do zaplanowanego układu funkcjonalno – przestrzennego. Zgodnie z definicją zrównoważonego rozwoju zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, proporcje pomiędzy funkcjonującym ze sobą formami przeznaczenia muszą opierać się na racjonalnym wyważeniu wszystkich czynników wynikających z uwarunkowań, przy uwzględnieniu

czynnika społecznego i ekonomicznego.

- c. rozpatrzona negatywnie – Zapisy oraz rysunek studium mają charakter ogólny. To plan miejscowy uszczegóławia sposób zagospodarowania terenu i ustala konkretną lokalizację poszczególnych funkcji (zgodnie z 6 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). Obowiązujące studium umożliwia lokalizację pasów zieleni urządzonej. Jest to funkcja uzupełniająca dla zabudowy mieszkaniowej, a nie z nią sprzeczna.
- d. rozpatrzona negatywnie – Proponowany układ komunikacyjny umożliwiał obsługę terenów mieszkaniowych. W związku z likwidacją pasa zieleni zmieniono także układ dróg.
- e. rozpatrzona pozytywnie
- f. rozpatrzona negatywnie – Wizualizacja graficzna prezentowana podczas dyskusji publicznej miała charakter schematyczny i oznaczenie działki nie oznaczało, iż wniosek został uwzględniony w 50%, a jedynie, że został w części uwzględniony (nie precyzowano w jakiej części).
- g. rozpatrzona negatywnie – Projekt osiedla proponowany w złożonym wniosku nie wyczytywał się do ogólnej koncepcji zagospodarowania obszaru planu w terenie, gdzie dominuje luźna zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca (na działkach o dużych powierzchniach), charakterystyczna dla krajobrazu wiejskiego. Zabudowa szeregowa natomiast posiada charakter miejski (mniejsze działki o wąskim froncie, większa intensywność zabudowy). Taką zabudowę można lokalizować w pobliżu zwartych kompleksów zabudowy, a nie wśród wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działkach co najmniej trzykrotnie większych. Plan nie może odnosić się wyłącznie do ekonomicznego aspektu wynikającego z przedmiotowego wniosku. Jako przepis prawa miejscowego musi określać i uwzględniać zasady zagospodarowania terenu w odniesieniu do jego charakteru w granicach całego planu jak również charakteru miejsca danej miejscowości, o zagospodarowaniu której stanowi. Planowanie przestrzenne polega na wyznaczaniu terenów otwartych i zabudowanych, analizując m.in. istniejące uwarunkowania ekonomiczne, ekologiczne, formalno-prawne, społeczne. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proporcje pomiędzy funkcjonującym ze sobą formami przeznaczenia muszą opierać się na racjonalnym wyważeniu wszystkich czynników wynikających z uwarunkowań, przy uwzględnieniu czynnika społecznego i ekonomicznego jak również przestrzennego. Plan nie neguje koncepcji załączonej do wniosku, a jedynie jej lokalizację, która nie jest zgodna ze wspomnianą zasadą zrównoważonego rozwoju, jak również z zachowaniem ładu przestrzennego rozumianego zgodnie z definicją zawartą w powyższej ustawie.
- h. rozpatrzona częściowo negatywnie – Projekt planu zmieniono w zakresie: likwidacji pasa zieleni urządzonej ze względu na fakt, iż postanowiono zostawić więcej terenów otwartych i zachowano w innym ciągu połączenie terenów doliny Noteci z terenami leśnymi na południe od obszaru planu; zmiany układu komunikacyjnego (zlokalizowano jedną drogę o przebiegu N-S w centralnej części działki, która umożliwia obsługę komunikacyjną całego terenu działki); lokalizacji usług w południowej części działki, w zakresie uwzględniającej zaspokojenie potrzeb wynikających z terenów sąsiednich, a nie wyłącznie do działek objętych wnioskiem, ponieważ projekt planu musi odnosić się do całego planu, a nie wyłącznie do wydzielanych enklaw budowlanych; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w formie bliźniaczej, przy czym dla działek o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup> nakazuje się obowiązek podłączenia do kanalizacji przed realizacją inwestycji.

#### 11. Uwaga nr 26 w wykazie uwag – wniesiona 16.07.2010 r.

##### treść uwagi:

- a. Wnioskodawca ma zamiar utrzymać swoje gospodarstwo rolnicze i nie dokonywać żadnych podziałów działek. Nie zgadza się na proponowaną lokalizację dróg i pasów zieleni na jego działkach.
- b. Wnioskodawca twierdzi iż rozwiązania proponowane w planie naruszają zapisy ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ochrony gruntów rolnych.

- c. Wnioskodawca twierdzi, iż prowadzona procedura planistyczna stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju, która „odnosi się do wywarzania różnych wartości pozostających w konflikcie” i jest jedną z podstawowych zasad planowania przestrzennego. „Planowane przedsięwzięcie narusza tę zasadę, gdyż w sposób nieuprawniony kosztem utraty rolniczego charakteru gruntów preferuje inwestycję drogową”. „Na konieczność wywarzania zwraca uwagę Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 6.06.2006 r. w sprawie K 23/05”.
- d. Wnioskodawca twierdzi, iż planowana inwestycja stanowi nadmierną ingerencję w strefę prawa własności chronionego art. 20, 22 i 64 Konstytucji. Narusza także art. 31 Konstytucji, a więc zasadę proporcjonalności.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 6/3, 6/4, 6/6

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona częściowo negatywnie – W związku z uwagą wprowadzono zmianę do projektu polegającą na:

zamianie projektowanych terenów mieszkaniowych na tereny RM, w którym dopuszcza się użytkowanie rolnicze;

część terenu wcześniej planowanego jako zieleni urządzonej przeznaczono pod tereny Zn - zieleni naturalnej, co stanowi utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i nie uniemożliwia wykorzystania terenu pod funkcje rolnicze. Pas zieleni naturalnej pozostawiono (w rejonie istniejących zarośli i zadrzewień występujących wzdłuż rowów melioracyjnych) celem zachowania połączenia ekologicznego między doliną Noteci a terenami leśnymi poza południową granicą planu.

zachowano układ komunikacyjny który jest niezbędny dla obsługi projektowanych terenów mieszkaniowych.

- b. rozpatrzona negatywnie – Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu nie naruszał zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ochrony gruntów rolnych. Ustawa ta pozwala na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w planie miejscowym. W przypadku gleb klas I-III obowiązkowe jest uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia. Na działce 42/2 grunty mają klasę bonitacyjną od IV-VI.
- c. rozpatrzona negatywnie – Prowadzona procedura planistyczna nie narusza w żaden sposób Konstytucji. Procedura wynika z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narusza zasady zrównoważonego rozwoju, która to zasada zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo ochrony środowiska (na którą powołuje się ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oznacza „taki rozwój społeczno-gospodarczy w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”. Projekt uwzględnia uwarunkowania ekologiczne, ekonomiczne, kulturowe i społeczne i stanowi kompromis w sytuacjach konfliktowych. Aby zlikwidować konflikt społeczny, którego wyrazem jest niniejsza uwaga, zmieniono przeznaczenie terenu na RM gdzie dopuszcza się użytkowanie rolnicze. Poprzednia wersja projektu miała na celu zwiększenie atrakcyjności terenu poprzez wprowadzenie zabudowy, a wraz z nią dróg potrzebnych do jej obsługi.
- d. rozpatrzona negatywnie – Jak wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności; potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeby interesu publicznego”. Prawo własności nie jest nadrzędną wartością, jaką należy kierować się podczas sporządzania dokumentów planistycznych. Planowanie polega na przeanalizowaniu wszelkich uwarunkowań i wprowadzaniu optymalnych rozwiązań mających na celu poszanowanie prawa i wartości chronionych oraz eliminację wszelkich konfliktów. Ustawa o planowaniu i przestrzennym zagospodarowaniu w art. 3 pkt 1 daje samorządom gminnym władztwo planistyczne, co wiąże się także z możliwością planowania na terenach będących własnością prywatną.

12. Uwaga nr 27 w wykazie uwag – wniesiona 16.07.2010 r.

treść uwagi:

Prośba o dopisanie do funkcji mieszkaniowej funkcji usługowej/rzemieślniczej.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 465/5, 465/6

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona negatywnie – Przepisy odrębne w zakresie prawa budowlanego dopuszczają realizację usług do 30% powierzchni użytkowej w ramach zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna, ustalenia planu dopuszczały możliwość wprowadzenia usług zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wprowadzenie zapisu do tekstu planu byłoby powtarzaniem już dopuszczonej prawem możliwości prowadzenia usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

**II wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:**

1. Uwaga nr 1 w wykazie uwag – wniesiona 28.04.2011 r.

treść uwagi:

a. Prośba o wykreślenie konturu 19KDD oraz zmianę konturu 1Zn polegającą na włączeniu do konturu 27MN i 1Um (dotyczy dz. 22/14).

b. Prośba o likwidację poszerzeń dróg 02KDD i 24KDD (dotyczy dz. 42/2).

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 22/14, 42/2

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

a. rozpatrzona częściowo negatywnie – Droga 19 KDD jest niezbędna do obsługi nowych terenów inwestycyjnych (24 MN - 26 MN i 1 Um); teren 1 Zn i 1 Um na terenie dz. nr 22/14 włączono do zabudowy mieszkaniowej – 27 MN.

b. rozpatrzona częściowo negatywnie – Zlikwidowano poszerzenie 02 KDD na działkę 42/2. Uwaga dotycząca drogi 24 KDD jest bezzasadna ze względu na fakt, iż linia rozgraniczająca drogi poprowadzona jest po granicy działki. Ponadto musi pozostać poszerzenie drogi 24 KDD na skrzyżowaniu z drogą 21 KDD w celu wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności”.

2. Uwaga nr 4 w wykazie uwag – wniesiona 16.05.2011 r.

treść uwagi:

uwaga dotycząca tego, aby przebieg drogi 02 KDD poprowadzić po obu stronach granic działek 3/4 i 3/5.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 3/5

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Bezzasadne jest poprowadzenie drogi tak by zabierała po równo

z działki 3/4 i 3/5 ze względu na fakt, iż uniemożliwiłoby to zabudowę działki 3/4 (zbyt mała powierzchnia, działka niefunkcjonalna). Proponowane w projekcie rozwiązanie umożliwia zabudowę zarówno na działce 3/4 jak i 3/5, jest więc jak najbardziej sprawiedliwe społecznie. Ponadto należy zaznaczyć, iż zabiera się tylko część terenu działki 3/5 pod drogę 02 KDD. Zmniejszono szerokość drogi 02KDD do 10m i przesunięto w niewielkim stopniu w kierunku południowym, dzięki czemu mniej terenu działki 3/4 przeznaczono pod drogę.

3. Uwaga nr 5 w wykazie uwag – wniesiona 23.05.2011 r.

treść uwagi:

- a. Sprzeciw przeciwko odebraniu pasa działki pod drogę.
- b. Propozycja poszerzenia drogi po wschodniej stronie ulicy Topolowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 83/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona negatywnie – Wnioskodawca twierdzi, iż zmniejszenie powierzchni działki o pas 5 m sprawi, iż działka stanie się bezużyteczna. Nie można zgodzić się z tym stwierdzeniem, gdyż jest to działka rolna o pow. około 3,2 ha i zabranie pasa szerokości 5 m nie wpłynie na możliwość rolnego jej użytkowania, a także na możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej. Wnioskodawca twierdzi również że działka stanie się grząska po wycięciu drzew i zasypaniu rowu. Należy wyjaśnić, że plan nakazuje przebudowę rowu, w związku z powyższym nie nastąpi zmiana stosunków wodnych w rejonie działki.
- b. rozpatrzona częściowo negatywnie – Poszerzenie działki na drugą stronę rowu jest niemożliwe ze względu na fakt, iż jest to teren poza granicami planu. Zmniejszono szerokość drogi do 10m, dzięki czemu dużo mniejszy fragment działki przeznaczony jest pod drogę. Ponadto musi pozostać poszerzenie drogi 30 KDD na skrzyżowaniu z drogą 21 KDD w celu wydzielenia tzw. „trójkątów widoczności”.

4. Uwaga nr 6 w wykazie uwag – wniesiona 23.05.2011 r.

treść uwagi:

- a. Prośba o utrzymanie podziału działki z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na działkach o pow. 800-1000m<sup>2</sup>.
- b. Prośba o utrzymanie drogi 13 KDD (istniała w poprzedniej wersji planu – działka nr 455/12) jako publicznej, obecnie jest ona proponowana jako wewnętrzna

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 455

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona częściowo negatywnie – Podział pokazany na rysunku planu jest jedynie propozycją i jest nieobowiązujący. W zapisach planu dopuszczono wydzielenie nowych dz. o powierzchni minimalnej 800 m<sup>2</sup>. W związku ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska przydomowa oczyszczalnia ścieków może być lokalizowana jedynie na dz. o pow. min 1000 m<sup>2</sup>. Odmowa wprowadzenia zabudowy bliźniaczej ze względu na fakt, iż jest to teren wiejski, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zabudowa zagrodowa. Lokalizacja osiedla w zwartej formie stoi w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego tego obszaru.
- b. rozpatrzona negatywnie – Proponowane wydzielenie obecnie istniejącej drogi wewnętrznej jako publicznej jest bezzasadne, gdyż w pobliżu znajduje się już droga publiczna na działce osoby składającej uwagę, a istniejąca droga wewnętrzna obsługuje wyłącznie tę działkę, więc nie widzi się potrzeby zamiany drogi wewnętrznej na publiczną.

5. Uwaga nr 7 w wykazie uwag – wniesiona 27.05.2011 r.

treść uwagi:

- a. Prośba o zezwolenie budowy osiedla zabudowy szeregowej i bliźniaczej z pawilonami usługowymi i placem zabaw.
- b. Prośba o dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej z usługami.
- c. Prośba o zmianę przebiegu drogi 13 KDD.
- d. Prośba o dopuszczenie budowy szamba zbiorowego dla terenu dz. nr 452/1 w Rynarzewie.
- e. Prośba o zmianę wskaźnika dotyczącego lokalizacji miejsc parkingowych.
- f. Prośba o zmianę zapisów planu dotyczących umieszczania reklam.
- g. Uwaga dotycząca dopuszczenia możliwości podziału terenu 4 U i 5 U na mniejsze działki.
- h. Uwaga dotycząca lokalizacji masztu telefonicznego oraz stacji transformatorowej.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewo, dz. nr 452/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona negatywnie – Lokalizacja zwartej zabudowy mieszkaniowej - szeregowej w obszarze planu jest bezzasadna ze względu na fakt, iż jest to teren wiejski, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zabudowa zagrodowa. Lokalizacja osiedla w zwartej formie szeregowej, stoi w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego tego obszaru.

rozpatrzona negatywnie – Powierzchnia 450 m<sup>2</sup> dotyczy jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej, a nie całego bliźniaka; odnosi się do 1 działki budowlanej na której stoi 1 segment. W definicji usług mieszczą się wszystkie usługi poza uciążliwymi, w tym usługi te określone dla terenu 6 U. Natomiast w terenie 6U wprowadzono ograniczenia tylko do usług oświaty, zdrowia, by zagwarantować możliwość istotnych dla funkcjonowania osiedla usług administracyjnych i publicznych itp.

- b. rozpatrzona pozytywnie
- c. rozpatrzona negatywnie – Przebieg drogi 13 KDD pozostaje bez zmian.
- d. rozpatrzona negatywnie – Uwaga dotycząca możliwości lokalizowania szamb zbiorowych zostaje negatywnie rozstrzygnięta. Zgodnie ze stanowiskiem RDOŚ przydomowe oczyszczalnie ścieków mogą być lokalizowane jedynie na dz. o pow. min1000 m<sup>2</sup>.
- e. rozpatrzona pozytywnie
- f. rozpatrzona pozytywnie
- g. rozpatrzona pozytywnie
- h. rozpatrzona negatywnie – Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz stacji transformatorowych jest bezzasadna. Zapisy planu nie określają konkretnej lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz stacji transformatorowych na dz. nr 452/1 w Rynarzewie.

6. Uwaga nr 8 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Uwaga przeciwko lokalizacji masztu telefonii komórkowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: -

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Plan nie określa lokalizacji masztu. Plan nie może zakazać

lokalizacji masztu zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106 z 2010 r. poz. 675).

7. Uwaga nr 9 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Uwaga przeciwko lokalizacji masztu telefonii komórkowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: -

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Plan nie określa lokalizacji masztu. Plan nie może zakazać lokalizacji masztu zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106 z 2010 r. poz. 675).

8. Uwaga nr 10 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Prośba o podjęcie działań w sprawie uciążliwej działalności prowadzonej na działce 467/3

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewc dz. nr 467/3

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Plan miejscowy utrzymuje zabudowę usługową na przedmiotowym terenie. Przy czym na terenie usług nakazuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5m. Wprowadza się zmianę dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów U i UM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową a nie jak jest dotychczas jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

9. Uwaga nr 11 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Uwaga przeciwko lokalizacji masztu telefonii komórkowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: -

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Plan nie określa lokalizacji masztu. Plan nie może zakazać lokalizacji masztu zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106 z 2010 r. poz. 675).

10. Uwaga nr 12 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Uwaga przeciwko lokalizacji masztu telefonii komórkowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: -

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Plan nie określa lokalizacji masztu. Plan nie może zakazać lokalizacji masztu zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106 z 2010 r. poz. 675).

11. Uwaga nr 13 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Uwaga przeciwko lokalizacji masztu telefonii komórkowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: -

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Plan nie określa lokalizacji masztu. Plan nie może zakazać lokalizacji masztu zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106 z 2010 r. poz. 675).

12. Uwaga nr 14 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Uwaga przeciwko lokalizacji masztu telefonii komórkowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: -

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Plan nie określa lokalizacji masztu. Plan nie może zakazać lokalizacji masztu zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106 z 2010 r. poz. 675).

13. Uwaga nr 15 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

- a. Prośba o likwidację drogi 29KDD i utworzenie dróg wewnętrznych w jej miejsce.
- b. Prośba o przeniesienie drogi wewnętrznej z działek 61/4, 61/3, 61/2 na teren na granicy działek 61/2 i 61/3.
- c. Prośba o umożliwienie podziału działek 61/2 - 61/7 na 3 działki budowlane.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy dz. nr 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona negatywnie – Zlikwidowanie drogi 29 KDD jest bezzasadne. Droga ta umożliwia bezpieczną i bezkonfliktową obsługę nowych terenów inwestycyjnych i stanowi istotny element projektowanego układu komunikacyjnego całego obszaru planu. W drodze będą zlokalizowane sieci infrastruktury technicznej.
- b. rozpatrzona negatywnie – Zarówno przedstawiony na rysunku planu podział działek jak i wrysowane drogi wewnętrzne stanowią element informacyjny planu. Są to proponowane podziały i nie są one ustaleniami planu (nie są one wiążące i obowiązujące).
- c. rozpatrzona pozytywnie

14. Uwaga nr 16 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

- a. Prośba o likwidację drogi 29KDD i utworzenie dróg wewnętrznych w jej miejsce.
- b. Prośba o przeniesienie drogi wewnętrznej z działek 61/4, 61/3, 61/2 na teren na granicy działek 61/2 i 61/3.
- c. Prośba o umożliwienie podziału działek 61/2 - 61/7 na 3 działki budowlane

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy dz. nr 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona negatywnie – Zlikwidowanie drogi 29 KDD jest bezzasadne. Droga ta umożliwia bezpieczną i bezkonfliktową obsługę nowych terenów inwestycyjnych i stanowi istotny element projektowanego układu komunikacyjnego całego obszaru planu.
- b. rozpatrzona negatywnie – Zarówno przedstawiony na rysunku planu podział działek jak i wrysowane drogi wewnętrzne stanowią element informacyjny planu. Są to proponowane podziały i nie są one ustaleniami planu (nie są one wiążące i obowiązujące).
- c. rozpatrzona pozytywnie

15. Uwaga nr 17 w wykazie uwag – wniesiona 30.05.2011 r.

treść uwagi:

Prośba o wykreślenie konturu 19KDD oraz o zmianę konturu 1Zn na działki budowlane

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 22/14

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Droga 19 KDD jest niezbędna do obsługi nowych terenów inwestycyjnych (24MN-26MN i 1 Um); teren 1 Zn i 1 Um na terenie dz. nr 22/14 włączono do zabudowy mieszkaniowej – 27 MN.

16. Uwaga nr 18 w wykazie uwag – wniesiona 31.05.2011 r.

treść uwagi:

Prośba o likwidację poszerzeń dróg 02KDD i 24KDD oraz o zmianę lokalizacji terenu przepompowni - 6I-K

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 42/2

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Zlikwidować poszerzenie 02 KDD na działce 42/2. Uwaga dotycząca drogi 24KDD jest bezzasadna ze względu na fakt, iż linia rozgraniczająca drogi poprowadzona jest po granicy działki. Ponadto musi pozostać poszerzenie drogi 24 KDD na skrzyżowaniu z drogą 21 KDD w celu wydzielenia tzw. „trójkątów widoczności”. Zmieniono lokalizację przepompowni – 6I-K.

17. Uwaga nr 20 w wykazie uwag – wniesiona 31.05.2011 r.

treść uwagi:

- a. Wnioskodawca informuje że prowadzi gospodarstwo rolne którego teren jest już w całości zaplanowany i ogrodzony.
- b. Właściciel nie wyraża zgody na poszerzenie dróg i lokalizację przepompowni 5I-K.
- c. Uwaga dotycząca pasów zieleni naturalnej, które nie spełniają warunków ciągów ekologicznych i zieleni naturalnej, ponieważ są to uprawy i sady.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 6/3, 6/4, 6/6

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. i b. rozpatrzona częściowo negatywnie – Likwidacja drogi 02 KDD na odcinku od 15 KDD do skrzyżowania z drogą 22 KDD. Zmiana konturów 2 Zn i 3 Zn na RM, przy czym zapisy dla przedmiotowych RM zostaną jak dla 2 i 3 Zn. Zmiana lokalizacji przepompowni 5 I-K na teren 21 MN na skrzyżowanie dróg 11 KDD i 16 KDD. Zmniejszono o połowę teren przepompowni 5 I-K i zmieniono jej lokalizację. Droga 02 KDD została wyznaczona po granicy obecnie wydzielonej

drogi wzdłuż dz. nr 6/3, 6/4 i 6/6.

c. rozpatrzona negatywnie.

18. Uwaga nr 21 w wykazie uwag – wniesiona 31.05.2011 r.

treść uwagi:

- a. Wnioskodawca informuje że prowadzi gospodarstwo rolne, którego teren jest już w całości zaplanowany i ogrodzony
- b. Właściciel nie wyraża zgody na lokalizację przepompowni 5I-K.
- c. Prośba by zostawić działkę drogową 6/9 w dotychczasowej formie a tereny Zn zamienić na RM.
- d. Uwaga by zachować całe gospodarstwo w nienaruszonej formie.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy, dz. nr 6/3, 6/4, 6/6

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona częściowo negatywnie – Likwidacja drogi 02 KDD na odcinku od 15 KDD do skrzyżowania z drogą 22 KDD. Zmiana konturów 2 Zn i 3 Zn na RM, przy czym zapisy dla przedmiotowych RM zostaną jak dla 2 i 3 Zn. Zmiana lokalizacji przepompowni 5 I-K na teren 21 MN na skrzyżowanie dróg 11 KDD i 16 KDD. Zmniejszono o połowę teren przepompowni 5 I-K i zmieniono jej lokalizację.
- b. rozpatrzona częściowo negatywnie – Droga 02 KDD została wyznaczona po granicy obecnie wydzielonej drogi wzdłuż dz. nr 6/3, 6/4 i 6/6.
- c. rozpatrzona negatywnie.

19. Uwaga nr 22 w wykazie uwag – wniesiona 31.05.2011 r.

treść uwagi:

Wnioskodawcy informują iż, tereny 21MN, 22MN, 23MN, 27MN, 29MN, 30MN nie nadają się pod zabudowę ponieważ są regularnie podtapiane przez wodę. Zagroża to bezpieczeństwu i mieniu ludzi. Jako dowód przekazano zdjęcia zrobione w styczniu 2011 r.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią zostały naniesione na rysunek planu zgodnie z informacjami otrzymanymi od Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (RZGW). Projekt został uzgodniony z RZGW. Projekt nie wprowadza zabudowy na terenach zalewowych. Przedstawiona na zdjęciach woda związana jest nie z wylewaniami rzeki lecz z roztopami. Woda nie zdążyła wsiąknąć w przemarzną ziemię. Występuje tu podłoże organiczne, a zwierciadło wody gruntowej położone jest płytko. W związku z powyższym projekt planu wprowadza nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych przed przystąpieniem do inwestycji budowlanej. Z badań może wynikać, że aby zrealizować zabudowę konieczne będzie wybranie podłoża i podwyższenie poziomu terenu do konkretnej rzędnej w celu ochrony przed okresowymi podtopieniami. Tereny 21MN, 22MN, 23MN, 27MN, 29MN, 30MN dopuszczają się do zabudowy.

### **III wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:**

1. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 10.01.2012 r.

treść uwagi:

- a. Prośba o usunięcie z projektu planu drogi 19KDD (dot. dz. ew. nr 22/14)
- b. Prośba o likwidację przepompowni ścieków z nieruchomości rolnej na dz. nr 42/2

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy 22/14, 42/2

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona negatywnie – droga 19KDD jest niezbędna do obsługi nowych terenów inwestycyjnych (25MN, 26MN, 27MN, 28MN) i pozostawiono ją bez zmian.
- b. rozpatrzona częściowo negatywnie – przesunięto teren przepompowni na drugą stronę działki 42/2, włączając go w teren drogi 22KDD. Zmniejszono również powierzchnię terenu przeznaczanego pod przepompownię. Obecnie teren pod nią przeznaczony w ramach drogi 22 KDD zajmuje 0,14 % części działki 42/2 objętej terenem 3RM, co nie stanowi znacznego uszczuplenia arealu rolnego. Włączenie projektowanej przepompowni w teren drogi w miejscu, w którym wymagane jest naróżne ścieżki krzyżujących się dróg, oraz nieznaczne zmniejszenie powierzchni terenu maksymalnie zminimalizować powierzchnię działki o przeznaczeniu innym niż RM.

2. Uwaga nr 3 w wykazie uwag – wniesiona 17.01.2012 r.

treść uwagi:

- a. Prośba o zwężenie drogi 08KDD z 10 m do szerokości 8 m z uwagi na wydane warunki zabudowy
- b. Prośba o zwężenie linii zabudowy z 6 m na 4 m

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy Rynarzewc 465/10

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona negatywnie – nie zwężono projektowanej drogi 08KDD ze względu na fakt, iż musi ona zachować parametry drogi publicznej, tj. 10 m.
- b. rozpatrzona pozytywnie

3. Uwaga nr 4 w wykazie uwag – wniesiona 23.01.2012 r.

treść uwagi:

sprzeciw wobec proponowanego wytyczenia drogi 02KDD na terenie dz. ew. nr 3/5

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy 3/5

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona negatywnie – Bezasadne jest poprowadzenie drogi tak by zabierała po równo z działki 3/4 i 3/5 ze względu na fakt, iż uniemożliwiłoby to zabudowę działki 3/4 (zbyt mała powierzchnia, działka niefunkcjonalna) Proponowane w projekcie rozwiązanie umożliwia zabudowę zarówno na działce 3/4 jak i 3/5, jest więc jak najbardziej sprawiedliwe społecznie. Ponadto należy zaznaczyć, iż pod drogę 02KDD przeznaczone jest 6,4% powierzchni działki 3/5. Na wcześniejszym etapie zmniejszono szerokość drogi 02KDD do 10m i przesunięto ją w niewielkim stopniu w kierunku południowym (tak by działka 3/4 nie straciła parametrów koniecznych dla działki budowlanej) dzięki czemu mniej terenu działki 3/5 przeznaczono pod drogę.

4. Uwaga nr 5 w wykazie uwag – wniesiona 23.01.2012 r.

treść uwagi:

sprzeciw wobec przeznaczenia fragmentu działki 83/1 na poszerzenie ul. Topolowej (droga 29KDD), sprzeciw wobec lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej na działce 83/1.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy 83/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona negatywnie – Granica opracowania planu, określona w uchwale o przystąpieniu wytyczona została po wschodniej granicy działki drogowej – ulicy Topolowej obejmując ją w całości. Szerokość drogi w części przebiegu nie spełnia wymogów technicznych dla dróg publicznych, określonych prawem. Zgodnie z projektem planu na poszerzenie drogi 29KDD kosztem dz. 83/1 przeznaczony jest pas o szerokości maksymalnie 2 m (północna część dz. 83/1), łącznie stanowiący 1,8 % powierzchni działki (ok.600 m<sup>2</sup> na poszerzenie drogi i ścięcie na skrzyżowaniu dróg 29KDD i 21KDD). Osoba wnosząca uwagę twierdzi, iż zmniejszenie powierzchni działki o pas konieczny na poszerzenie drogi sprawi, iż działka stanie się bezużyteczna. Nie można zgodzić się z tym stwierdzeniem gdyż jest to działka rolna o pow. około 3,2 ha i zabranie terenu stanowiącego 1,8% powierzchni działki nie wpłynie na możliwość rolnego jej użytkowania, a także na możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej. Poszerzenie działki na drugą stronę rowu jest niemożliwe ze względu na fakt, iż jest to teren poza granicami planu. Na wcześniejszym etapie zmniejszono szerokość drogi do 10m, dzięki czemu dużo mniejszy fragment działki przeznaczony jest pod drogę. Zieleń izolacyjna wytyczona na terenie zabudowy zagrodowej RM ma na celu ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej MN z uwagi na uciążliwość związaną z działalnością rolniczą, a nie jak wnioskuje osoba składająca uwagę - ochronę działki rolnej przed wydzielonym działkami budowlanymi.

5. Uwaga nr 7 w wykazie uwag – wniesiona 02.02.2012 r.

treść uwagi:

- a. Propozycja przesunięcia drogi 13KDD tak, aby zmieściły się 3 pasy zabudowy wzdłuż wytyczonej drogi.
- b. Droga wewnętrzna o szerokości 8 m.
- c. Prośba o wytyczenie terenów 4U i 5U w sposób umożliwiający wydzielenie działek o powierzchni 500 m<sup>2</sup> wzdłuż drogi 11KDD.
- d. Zezwolenie na usługi medyczne na ternach usługowych oraz na prowadzenie przedszkola / klubiku dla dzieci.
- e. Zwiększenie intensywności zabudowy działek usługowych tak, by budynek usługowy wraz z parkingiem mógł zajmować 80 % powierzchni działki.
- f. Zmiana współczynnika miejsc parkingowych na 1 miejsce (bądź 1,5) na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej +1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na obiekt handlowy
- g. Zmiana minimalnej powierzchni działek pod zabudowę bliźniaczą na terenach 15 i 16 MN z 450 m<sup>2</sup> na 400 m<sup>2</sup>.
- h. Zmiana parametrów wskaźnika powierzchni zabudowy dla zabudowy bliźniaczej na terenach 15 i 16 MN na max 60 %, wskaźnika intensywności zabudowy na 1,4, udział powierzchni biologicznie czynnej na 40 %, możliwość budowy garażu obok budynku mieszkalnego tak, aby odległość garażu od granicy działki była nie mniejsza niż 2-3 m.

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Rynarzewc 452/1

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

- a. rozpatrzona pozytywnie
- b. rozpatrzona pozytywnie
- c. rozpatrzona pozytywnie
- d. rozpatrzona pozytywnie
- e. rozpatrzona częściowo negatywnie – Zmodyfikowano wskaźniki kształtowania zabudowy na maksymalnie 60% powierzchni zabudowy i minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.
- f. rozpatrzona częściowo negatywnie – Zmieniono współczynnik miejsc parkingowych na minimum

1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> p.uż. budynków oraz minimum 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej dla danego terenu.

- g. rozpatrzona pozytywnie
- h. rozpatrzona częściowo negatywnie – Zmieniono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na:

maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na 50% powierzchni działki budowlanej;

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na 1,1;

udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

Plan dopuszcza lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, wyłącznie pod zabudowę bliźniaczą (jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej), a więc zabudowa garażowa powinna być lokalizowana w oparciu o obowiązujące przepisy (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

6. Uwaga nr 9 w wykazie uwag – wniesiona 07.02.2012 r.

treść uwagi:

Prośba o likwidację poszerzenia drogi 23KDD i przepompowni ścieków z nieruchomości rolnej dz. nr 42/2

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy 42/2

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

rozpatrzona częściowo negatywnie – Przesunięto teren przepompowni na drugą stronę działki 42/2, włączając go w teren drogi 22KDD . Zmniejszono również powierzchnię terenu przeznaczonego pod przepompownię. Obecnie teren pod nią przeznaczony w ramach drogi 22 KDD zajmuje 0,14 % części działki 42/2 objętej terenem 3RM, co nie stanowi znacznego uszczuplenia arealu rolnego. Włączenie projektowanej przepompowni w teren drogi w miejscu, w którym wymagane jest narożne ścięcie krzyżujących się dróg, oraz nieznaczne zmniejszenie powierzchni terenu maksymalnie zminimalizował powierzchnię działki o przeznaczeniu innym niż RM.

7. Uwaga nr 10 w wykazie uwag – wniesiona 08.02.2012 r.

treść uwagi:

a. Prośba o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów 34MN, 35MN do 800-900 m<sup>2</sup>.

b. Prośba o ujęcie w projekcie planu nowo wybudowanej drogi wewnętrznej na działce 68/2.

c. Prośba o usunięcie z działki 68/2 drogi 28KDD ze względu na ogrodzony i wyłożony kostką brukową teren wokół budynku mieszkalnego.

d. Prośba o możliwość lokalizacji myjni samochodowej

nieruchomość, której dotyczy uwaga: Małe Rudy 68/2

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

uzasadnienie:

a. rozpatrzona częściowo negatywnie – Zmniejszono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 1000 m<sup>2</sup>, ponieważ utrzymany jest w mocy zapis o dopuszczeniu lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków jedynie na działkach o powierzchni minimum 1000m<sup>2</sup>, takie rozwiązanie nie blokuje możliwości zabudowy nowo wydzielonych działek

do czasu budowy systemu kanalizacji.

- b. rozpatrzona pozytywnie
- c. rozpatrzona pozytywnie
- d. rozpatrzona negatywnie – Nie wprowadzono zmian przeznaczenia części terenu 35MN ze względu na potencjalną uciążliwość myjni samochodowej dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną projektowanych w ramach terenu 35MN. Usługi w ramach terenu 35MN mogą być realizowane zgodnie z przepisami w zakresie prawa budowlanego (art. 3 pkt 2a).

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szubinie dotyczące sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159 i Nr 153 poz. 901) Rada Miejska w Szubinie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:**

- a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska** ; modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową,
- b) **urządzenia elektroenergetyczne** ; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji, adaptacja istniejących linii elektroenergetycznych,
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe** ; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- d) **sieć telekomunikacyjna** ; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

**2. Sposób realizacji inwestycji:**

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin,
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

### **3. Zasady finansowania:**

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet miasta z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) ze środków budżetu miasta z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustalenie przeznaczenia terenu, w tym rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 26 czerwca 2008 r., Rada Miejska podjęła uchwałę Nr XXI/158/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin.

Przedmiotowa uchwała została podjęta na wniosek Burmistrza Szubina i obejmuje północno - wschodnią część sołectwa Rynarzewo oraz graniczącą z tą częścią zachodni obszar sołectwa Małe Rudy. Teren objęty uchwałą ma powierzchnię około 165,00 ha.

Jest to obszar częściowo zabudowany poprzez zwartą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wsi Rynarzewo oraz budownictwo zagrodowe wsi Małe Rudy. Pozostałe niezabudowane grunty stanowią przede wszystkim łąki, pastwiska, rowy, tereny leśne, nieużytki oraz tereny rolnicze klasy IV, V i VI. Ponadto częścią planu objęta jest rzeka Noteć.

Teren wybrany pod sporządzenie planu miejscowego w tej części gminy Szubin został wybrany nieprzypadkowo. Jest to część gminy najintensywniej się rozwijająca pod względem zabudowy mieszkaniowej. Występuje tutaj ciągle zainteresowanie inwestorów pod względem kupna działki i możliwością jej zagospodarowania pod budownictwo jednorodzinne. Podjęcie rzeczony uchwały w sposób wydatny wpłynie na prawidłowy i harmonijny rozwój przestrzenny tej części gminy i umożliwi kontynuację zwartej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz wpłynie pozytywnie na intensyfikację działań w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Projekt planu miejscowego opracowano zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) oraz najlepszą wiedzą techniczną i urbanistyczną na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Plan miejscowy sporządzono także zgodnie z zapisami ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871).

Przedmiotowy plan przewiduje przeznaczenie terenu pod następujące funkcje:

- 1) MN– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U– tereny zabudowy usługowej;
- 3) RM– tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) UP– tereny usług publicznych;
- 5) UZ– tereny usług zdrowia;
- 6) ZL– tereny lasów;
- 7) RŁ– tereny łąk i pastwisk;
- 8) WZ– teren ujęcia wód wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 9) WS– tereny wód powierzchniowych;
- 10) I-E– tereny kontenerowych stacji transformatorowych;
- 11) I-K- tereny pompowni ścieków;
- 12) KDD– tereny dróg klasy dojazdowej;
- 13) KDPj– tereny ciągów pieszo-jezdnich;
- 14) KP– tereny ciągów pieszych;

Po podjęciu w dniu 26 czerwca 2008 r. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu Burmistrz Szubina rozpoczął procedurę sporządzenia planu miejscowego i przeprowadził kolejno następujące czynności:

1. zbadał stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin. W wyniku dokonanej analizy, należy stwierdzić, że zapisane w uchwale przeznaczenia terenów planu miejscowego są zgodne z zapisami wyżej przywołanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przygotował odpowiednie materiały geodezyjne i ustalił niezbędny zakres prac planistycznych;

2. przystąpił do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie, które wywieszono na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie i w sołectwach: Rynarzewo i Małe Rudy;

3. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu;

4. przygotował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i otrzymał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Szubinie do sporządzonego projektu planu miejscowego;

5. uzgodnił projekt planu z wyznaczonymi organami administracji publicznej i instytucjami;

6. ogłosił w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 maja 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. i zorganizował w dniu 1 czerwca 2010 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Było to pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego;

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesionych zostało 27 uwag. Uwagi te zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 0151 - 105/10 Burmistrza Szubina z dnia 3 sierpnia 2010 r. Wniesione i zaakceptowane uwagi skutkowały wprowadzeniem zmian do projektu planu miejscowego, co wiązało się z koniecznością ponownienia uzgodnień projektu planu w niezbędnym zakresie i ponownym jego wyłożeniem do publicznego wglądu.

W wyniku opracowania nowego projektu planu i po uzyskaniu jego pozytywnej oceny przez organy ustawowe, Burmistrz Szubina, ponownie wyłożył rzeczony projekt do wglądu publicznego. W wyniku drugiego wyłożenia, mającego miejsce w dniach od 1 kwietnia 2011 r. do 10 maja 2011 r. i przeprowadzonej dyskusji publicznej w dniu 19 kwietnia 2011 r., do projektu planu wpłynęły ponownie 22 uwagi. Także i teraz na mocy art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Szubina, rozpatrzył wniesione uwagi, Zarządzeniem Nr0050.1.73.2011 z dnia 17 czerwca 2011 r. Zmiany naniesione w projekcie planu wymusiły kolejne przygotowanie projektu i powtórne jego uzgodnienie i opiniowanie z ustawowo wskazanymi organami.

Trzecie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy nastąpiło od dnia 19 grudnia 2011 r. do dnia 24 stycznia 2012 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 stycznia 2012 r. Tym razem wpłynęło 12 uwag. W większości przypadków, zmiany projektu planu zaproponowane w uwagach, dotyczyły nieruchomości będących we władaniu jednego właściciela i nie zmieniały w sposób znaczący zapisów planu jako całości, o czym zdecydował Burmistrz Szubina w Zarządzeniu Nr 0050.1.17.2012 z dnia 1 marca 2012 r. W powyższym rozstrzygnięciu uwag uznano, że zmiany wprowadzone do projektu planu nie będą wymagały ponownego uzgodnienia i opiniowania jak i powtórnego wyłożenia do wglądu publicznego.

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nakłada obowiązek na organ sporządzający projekt planu miejscowego nowe zadania. Odnoszą się one głównie do zwiększenia udziału społeczeństwa przy pracach związanych z opracowaniem projektu planu, prognozy oddziaływania na środowisko oraz opracowaniu ekofizjograficznym. Ustawa ta przewiduje, dla dokumentów wymagających przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a takim jest plan miejscowy, udziału społeczeństwa na każdym etapie opracowywania projektu dokumentu. Zgodnie z ustawą zapewniono możliwość aktywnego udziału społeczeństwa w opracowaniu projektu tego planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko poprzez:

1. ogłoszenie w prasie lokalnej oraz obwieszczenie, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie i w sołectwach Rynarzewo i Małe Rudy, a także zawiadomienie właściwych organów tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego we wsiach: Rynarzewo i Małe Rudy;

2. na podstawie art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzgodniony został z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

3. wyznaczono terminy na zapoznanie się z treścią projektu planu, prognozą i opracowaniem ekofizjograficznym, w czasie trwania wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

4. zgodnie z art. 21 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Szubina w publicznie dostępnych wykazach umieścił dane dotyczące projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko i opracowania ekofizjograficznego i opiniach o wspomnianych dokumentach, w związku z upowszechnianiem informacji o środowisku i jego ochronie;

5. w ustawowych terminach, w związku z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska, do przedmiotowego projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynął żaden wniosek.

Należy tutaj dodać, że powyższa procedura o udostępnieniu informacji o ochronie środowiska była powtarzana przy każdym kolejnym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego.

Proponowana wysokość stawki procentowej dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia jest zróżnicowana i zależy od przeznaczeniu terenu:

- 1) 30% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolami MN i U;
- 2) 1% - dla terenów pozostałych;
- 3) 0% - dla terenów przeznaczonych na cele publiczne w tym dla dróg (KDD);

Ustalenia planu umożliwią określenie zasad lokalizacji nowych obiektów wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ustala parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu, co w sposób wydatny poprawi jakość i funkcjonalność życia mieszkańców. Dzięki wskazaniu w planie miejscowym odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz gabarytów obiektów, intensywności zabudowy możemy w realny sposób przyczynić się do ochrony dziedzictwa przyrodniczego, kulturowego, krajobrazowego oraz do podniesienia walorów architektonicznych okolicy. Znaczącym jest również to, że na terenie objętym planem możliwe jest znaczne przyspieszenie procesu inwestycyjnego, na co często zwracają uwagę inwestorzy, a tym samym wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna tego terenu.

Planowe gospodarowanie przestrzenią publiczną w postaci uchwalonego planu miejscowego, z uwzględnieniem wszystkich zasad ładu przestrzennego, staje się podstawą do prawidłowego i racjonalnego korzystania z dóbr materialnych jak i niematerialnych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za celowe.