

Projekt

z dnia 10.06.2013 r. Zatwierdzony przez Burmistrza Szubina

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 20 czerwca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dzielnicy przemysłowo – usługowej w południowej części miasta Szubina, gmina Szubin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r., poz. 21 i 405) 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.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XVIII/180/2000 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 20 września 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów dzielnicy przemysłowo – usługowej w południowej części miasta Szubina, gmina Szubin.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1 a) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- 2 b) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały,
- 3 c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica miasta,
- 2) granica obszaru objętego planem,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się :

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U** ,
- b) tereny zabudowy usługowej, o symbolu – **U**,
- c) teren usług administracji, o symbolu – **UA**,
- d) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o symbolu – **U/P**,
- e) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **P/U** ,
- f) teren zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP** ,
- g) tereny lasów, o symbolu – **ZL** ,
- h) tereny dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – **KD-Z** ,
- i) teren dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie, z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 2) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty na warunkach dotyczących nowej zabudowy, w zakresie parametrów technicznych budynku,
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,

- 5) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych uwzględniając dotychczasową kolorystykę, pokrycie dachu oraz kąt nachylenia połaci dachowych z tolerancją do $\pm 10^0$,
- 6) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji uwzględniając dotychczasowe funkcje.

8. Granice i sposoby 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: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się,

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń szczegółowych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 3) obowiązuje wydzielenie na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsca postojowego lub parkingowego na budynek mieszkalny oraz minimum 1 miejsca postojowego lub parkingowego na 100 m² powierzchni usługowej oraz minimum 1 miejsca postojowego lub parkingowego na 300 m² powierzchni produkcyjnej,
- 4) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 5) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
- 8) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, w przypadku terenów dróg i parkingów, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego lub za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innymi paliw, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie istniejących odbiorców z linii niskiego napięcia (nn), wyprowadzonych ze stacji transformatorowych „Szubin Centrala Nasienna”, „Szubin POM” i „Szubin Zakłady Włókiennicze” własności przedsiębiorstwa energetycznego i ze stacji abonenckich „Luxmat” i „Ibis”, po ewentualnym dostosowaniu sieci do zwiększonego obciążenia,
 - b) zasilanie projektowanych obiektów w granicach terenów oznaczonych symbolami 3P/U, 5P/U, 8P/U i 10P/U o znacznym zapotrzebowaniu mocy przyłączeniowej z abonenckich stacji transformatorowych SN/nn, lokalizowanych na działkach poszczególnych inwestorów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zasilanie stacji z abonenckich linii kablowych SN, wyprowadzonych z projektowanych złączy kablowych SN; złącza te lokalizować w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z2; alternatywnie dopuszcza się lokalizację złączy na geodezyjnie wydzielonych działkach w granicach terenów oznaczonych symbolami 5P/U i 8P/U, z dostępem do drogi publicznej,

- d) dla zasilania złączy kablowych SN należy skablować fragment linii napowietrznej SN, przebiegającej w granicach opracowania planu, na odcinku od stacji transformatorowej „Szubin Zakłady Włókiennicze” do odgałęzienia w kierunku stacji „Szubin Centrala Nasienna”; linię tę w granicach opracowania planu prowadzić w drogach publicznych, przelotem poprzez projektowane złącza kablowe SN; alternatywnie dopuszcza się budowę linii kablowej SN z GPZ WN/SN Szubin i powiązanie jej z istniejącą infrastrukturą SN,
 - e) zasilanie projektowanych obiektów w granicach terenów oznaczonych symbolami 2U/P i 6UA z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych ze stacji transformatorowej „Szubin Zakłady Włókiennicze”; stację transformatorową dostosować do zwiększonego poboru mocy; alternatywnie w przypadku znacznego zapotrzebowania mocy przez inwestorów lokalizowanych na tych terenach dopuszcza się budowę stacji transformatorowych abonenckich, zasilanych abonenckimi kablami SN,
 - f) dopuszcza się skablowanie i przebudowę napowietrznej linii średniego napięcia przebiegającej przez teren opracowania planu na warunkach gestora sieci,
 - g) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii i urządzeń elektroenergetycznych w celu ich obsługi, konserwacji, modernizacji i usuwania awarii.
- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- 13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne zezwolenia na świadczenie usług w zakresie odbioru odpadów komunalnych,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów tymczasowych związanych z funkcjonowaniem placu budowy,
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
13. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie dotyczy.
14. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.
15. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0%;
 - 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu objętego planem

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1ZP** przeznaczony jest na cel zieleni urządzonej.

§ 8. Teren oznaczony symbolem **2U/P** przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,

- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **3P/U** przeznacza się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami **4ZL**, **7ZL**, **9ZL** i **15ZL** przeznacza się na cel lasu.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **5P/U** przeznacza się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się lokalizację złączy kablowych średniego napięcia z dostępem do drogi publicznej na warunkach technicznych gestora sieci.

§ 12. Teren oznaczony symbolem **6UA** przeznacza się na cel usług administracji; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,

- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się budowę garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6m, dopuszcza się realizację garaży o konstrukcji blaszanej,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 8) dopuszcza się realizację niepublicznego masztu antenowego o maksymalnej wysokości 25m,
- 9) nie określa się wysokości masztu antenowego związanego z inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszcza się realizację kopców dla psów z zapleczem kynologicznym,
- 11) minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. Teren oznaczony symbolem **8P/U** przeznaczają się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszcza się lokalizację złączy kablowych średniego napięcia z dostępem do drogi publicznej na warunkach technicznych gestora sieci.

§ 14. Teren oznaczony symbolem **10P/U** przeznaczają się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,

- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielenią użytkową lub ozdobną),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **11U/P** przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielenią użytkową lub ozdobną),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **12U** przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 5% powierzchni działki biologicznie czynna (zielenią użytkową lub ozdobną),
- 8) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,

9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 17. Teren oznaczony symbolem **13U** przeznaczają się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 5% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji dla których zawsze wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **14MN/U** przeznaczają się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 3) dopuszcza się budowę garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków garażowych maksymalnie 6,0 m,
- 4) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°,
- 5) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkaniowym nie może przekraczać 40%,
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 9) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 10) minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- 12) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 19. Teren oznaczony symbolem **KD-Z1** przeznaczają się na cel drogi publicznej zbiorczej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 20. Tereny oznaczone symbolami **KD-Z2** i **KD-Z3** przeznacza się na cel drogi publicznej zbiorczej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **KD-L1** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 22. Tereny oznaczone symbolami **KD-L2** i **KD-L3** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

Radca Prawny
Krzysztof Prasz
(00 1064)

NACZELNIK WYDZIAŁU
Zbigniew Behnke
Stro.

M. 06. 2013.

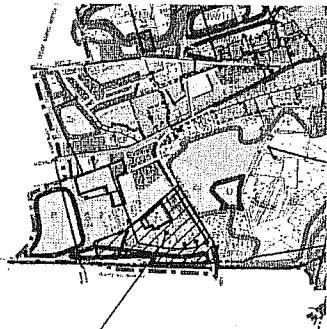
§ 24. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Szubin oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

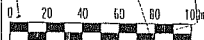
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENÓW DZIELNICY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ
 W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA, GMINA SZUBIN
 SKAŁA 1:1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE
 Z DNIA.....
 PLAN SPORZĄDZIŁ
 BURMISTRZ SZUBINA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

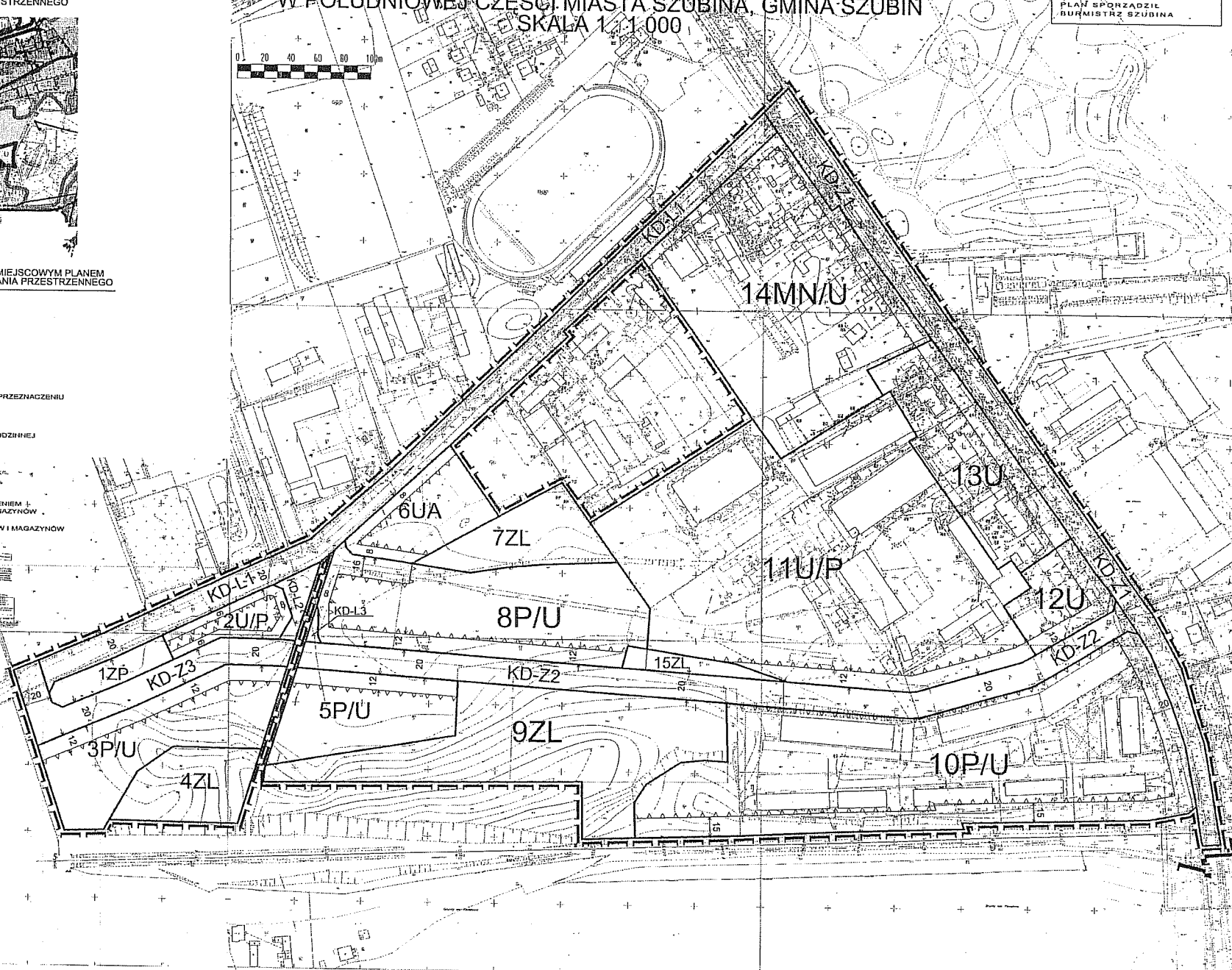


TEREN OBJĘTY MIEJSKOWYM PLANEM
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZABADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UA TEREN USŁUG ADMINISTRACYJNYCH
- U/P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P/U TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL TERENY LASÓW
- KD-Z TEREN DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KD-L TEREN DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
TERENÓW DZIELNICY PRZEMYSŁOWO – USŁUGOWEJ W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIASTA
SZUBINA, GMINA SZUBIN**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przedkłada się Radzie Miejskiej w Szubinie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Do projektu planu miejscowego, wyłożonego do wglądu publicznego nie wpłynęły żadne uwagi od osób fizycznych lub prawnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 20 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie

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

Dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dzielnicy przemysłowo – usługowej w południowej części miasta Szubina, gmina Szubin.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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 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 dla dzielnicy przemysłowo – usługowej w południowej części miasta Szubina, 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. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze 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 2012 r., poz 1059). 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 gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.

U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. Nr 267, poz. 2251 ze 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 ze zm.) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Uzasadnienie

W dniu 15 kwietnia 2010 r., Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę Nr XLVII/353/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dzielnicy przemysłowo – usługowej w południowej części miasta Szubina.

Przedmiotowa uchwała została podjęta na wniosek Burmistrza Szubina. Część omawianego tutaj terenu objęta była wnioskiem o sporządzenie planu miejscowego, złożonym przez Państwa Barbarę i Kazimierza S. na cele produkcyjne i usługowe. Powierzchnia terenu objęta uchwałą wynosi ok. 25,00 ha.

Podstawą prawną opracowania planu miejscowego jest art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 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), a także zapisy ustawy 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 ze zm.).

Artykuł 4. ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie wskazuje, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy teren od wschodu ogranicza ulica Jana Pawła II, od południa granica administracyjna miasta oraz linia kolejowa relacji Szubin - Kcynia, od zachodu działka o numerze 807/2, a północną granicą stanowi ulica Sportowa. Obszar objęty niniejszą uchwałą w przeważającej większości jest już zainwestowany, poprzez zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i obiekty usługowe. Niewielka część terenu zajęta jest pod mieszkalnictwo jednorodzinne. Ponadto w zachodniej części obszaru znajduje się las oraz łąki. Analiza struktury własności terenu wykazuje, przewagę działek zabudowanych, stanowiących własność Gminy Szubin, a oddanych w użytkowanie wieczyste. Natomiast tereny niezainwestowane w znacznej części są własnością prywatną. Północna część planu przylega do obowiązującego planu, uchwalonego uchwałą nr IV/34/99 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 24 lutego 1999 r.

Na niniejszym terenie w głównej mierze koncentruje się wytwórczo - usługowa zabudowa miasta Szubina. Znajdują się tutaj hurtownie, zakłady produkcyjne, usługowe. Jest to typowa dzielnica przemysłowo - usługowa miasta, należy dodać, że jedyna w mieście z taką intensyfikacją zabudowy produkcyjnej i usługowej. Mniejsze znaczenie w naszym przypadku ma istniejąca zabudowa mieszkniowa, która skupia się jedynie wzdłuż części ulicy Jana Pawła II. Zabudowa jest zróżnicowana pod względem estetycznym i technicznym budynków. Przeważają hale produkcyjne oraz magazyny.

Na terenach niezabudowanych przewiduje się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi usługami, odpowiednim układem komunikacyjnym, przy jednoczesnym zachowaniu terenów leśnych.

Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza następujące kontury urbanistyczne:

MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

U - teren zabudowy usługowej;

UA - teren usług administracji;

U/P - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

ZP - teren zieleni urządzonej;

ZL - teren lasów;

KD-Z - teren dróg publicznych zbiorczych;

KD-L - teren dróg publicznych lokalnych;

Po podjęciu przez radę miejską wymienionej na wstępie uchwały, burmistrz dokonał wyboru projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia urbanistyczne, któremu zlecił opracowanie projektu planu miejscowego.

W dalszej kolejności, zgodnie z obowiązującą procedurą w zakresie sporządzania planu miejscowego 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonym uchwałą nr XVIII/180/2000 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 20.09.2000 r. przedmiotowy obszar położony jest na terenie istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Następnie przygotowane zostały odpowiednie materiały geodezyjne i ustalono niezbędny zakres prac planistycznych;

2. przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o przystąpieniu do opracowania rzeczzonego projektu;

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

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

5. uzyskał wymagane prawem uzgodnienia i opinie do projektu planu od wyznaczonych organów administracji publicznej i instytucji, w tym zgodę od Marszałka Województwa Kujawsko - Pomorskiego na przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne;

6. ogłosił w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2013 r. do 17 maja 2013 r. i zorganizował w dniu 10 maja 2013 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami urbanistycznymi. W wyznaczonym miejscu i terminie nie przybyła żadna osoba prawna lub fizyczna, więc dyskusja nie odbyła się.

W związku z brakiem uwag do planu Burmistrz Szubina zdecydował o przedstawieniu projektu uchwały Radzie Miejskiej w Szubinie w celu jej uchwalenia.

W wyniku realizacji ustaleń powyższego planu, na obszarze mogą powstać nowe hale produkcyjne oraz magazyny, wybudowane zostaną nowe ciągi komunikacyjne. Plan przewiduje ponadto możliwość lokalizacji usług z zakresu administracji. W wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej nie przewiduje się wzrostu liczby ludności, gdyż plan tutaj ma charakter porządkujący istniejący stan zagospodarowania.

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nałożyła obowiązek na organ sporządzający projekt planu miejscowego nowe zadania. Odnosiły 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 planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko tego planu, poprzez:

1. podanie do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz obwieszczeń, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie, a także zawiadomienie właściwych organów tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego;

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, opracowaniu ekofizjograficznym, uzgodnieniach i opiniach, 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.

Dla terenów przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych, przewiduje się ustalenie stawki procentowej dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, w wysokości 30%. Stawka dla celów publicznych wynosi 0%.

Ustalenia planu określają zasady lokalizacji nowych obiektów wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu, co w sposób wydatny poprawi jakość i funkcjonalność tej części miasta. Dzięki wskazaniu w planie miejscowym odpowiednich wskaźników kształtowania zabudowy, intensywności zabudowy możemy w realny sposób przyczynić się do ochrony dziedzictwa przyrodniczego, kulturowego, krajobrazowego oraz do podniesienia walorów architektonicznych okolicy. Na terenie objętym planem możliwe jest znaczne przyspieszenie procesu inwestycyjnego, a tym samym wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna tego terenu. Nowe tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej będą miały powierzchnię około 4,00 ha. Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków do realizacji pożądaných funkcji i działalności (wynikających z potrzeb i aspiracji mieszkańców oraz lokalnego samorządu) przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych (związanych z charakterystyką fizyczno-geograficzną terenu), uwarunkowań wynikających z charakteru sąsiedztwa, uwarunkowań prawnych, uwarunkowań wynikających z dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym, tak by w sposób optymalny uwzględnić zarówno istniejące potrzeby, jak i możliwości ich realizacji przy minimalizowaniu uciążliwych skutków i oddziaływań.

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa uchwała dotyczy terenu będącego w silnym oddziaływaniu działalności człowieka, należało w tekście sformułować ustalenia o charakterze proekologicznym, mające na celu minimalizację szkodliwego oddziaływania i zachowanie wysokiej jakości środowiska i krajobrazu. Zwarty, dalszy rozwój dzielnicy produkcyjno - usługowej, w części już istniejącej, jest racjonalnym posunięciem, które nie wpłynie negatywnie na pozostałą część miasta. Rozbudowa tego terenu w oparciu o zaproponowane przeznaczenie terenu może przyczynić się do wzrostu atrakcyjności obszaru oraz powstania nowych miejsc pracy. Wprowadzone normy i zakazy oraz nakazy w planie pozwalają minimalizować negatywne skutki rozbudowy dzielnicy. Wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). Istniejące łąki, tereny zielone oraz obszary leśne będą stanowiły naturalny element izolacyjny oraz estetyczny. Zaproponowane zagospodarowanie terenów będzie prowadzić do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych.

Analizując zapisy planu i zaproponowane rozwiązania urbanistyczne należy zwrócić uwagę, że na zdecydowanej większości terenu nie zajdą żadne zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni. W większości przypadków plan ten porządkuje pewien zastany stan rzeczy, uściślając jedynie pewne procedury budowlane. Wprowadzenie zabudowy produkcyjno - usługowej nie będzie tu w żadnym stopniu zagospodarowaniem obcym – będzie nawiązywać do sąsiedztwa, stanowiąc jego kontynuację. Zapisy dotyczące obszarów: P/U, U/P i U zostały tak skonstruowane, aby w sposób maksymalny ograniczać negatywne skutki jego oddziaływania na okoliczną przestrzeń.

Uchwalony plan będzie ważnym dokumentem dla rozwoju układu komunikacyjnego Szubina, ponieważ wprowadza element obwodnicy południowej miasta, odciążający obecną ulicę Jana Pawła II i Sportową, wprowadzając ruch ciężarowy poza tereny mieszkaniowe.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na powolny, aczkolwiek systematyczny, oparty o właściwe zasady rozwoju, proces rozrastania się miasta. Plany miejscowe jako akty prawa miejscowego stoją na straży zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy rozwojem, a środowiskiem naturalnym.

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


BURMISTRZ
Ignacy Pogodziński