

Projekt

z dnia [29.04.2014 r.]

Zatwierdzony przez Burmistrza Szubina

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

z dnia 15 maja 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi  
Kowalewo i Słupy**

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, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) 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; z z 2013 r., poz. 21, 405 i 1238 oraz z 2014 r., poz. 379) uchwala się, co następuje :

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 terenu obejmującego część wsi Kowalewo i Słupy.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały
- 3) 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 obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejących sieci elektroenergetycznych,
- 5) strefa ochrony archeologicznej „W”,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
- 7) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział 2.** **Ogólne ustalenia planu**

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

### 2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,
- b) zabudowy usługowej, o symbolu – **U**,
- c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,
- d) zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług, o symbolu – **P/U**,
- e) lasów, o symbolu – **ZL**,
- f) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,
- g) zieleni nieurządzonej, o symbolu – **ZN**,
- h) rolniczy, o symbolu – **R**,
- i) infrastruktury technicznej – gazownictwo, o symbolu – **G**,
- j) infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – **E**,
- k) drogi publicznej lokalnej, o symbolu – **KD-L**,
- l) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,
- m) niepublicznej drogi wewnętrznej, o symbolu – **KDW**,
- n) ciąg pieszojezdny, o symbolu – **KX**.

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:

1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, 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:

1) na terenie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa archeologiczna „W”, na obszarze strefy wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

2) na terenie oznaczonym w planie symbolem **3ZN** obowiązuje strefa konserwatorska „B” wyznaczona dla nieczynnego cmentarza ewangelickiego. Wymagane jest zachowanie cmentarza w jego granicach i układzie przestrzennym,

3) 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. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów – określone w ustaleniach szczegółowych,
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - obowiązuje wydzielenie na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsca postojowego lub parkingowego na budynek mieszkalny oraz minimum 2 miejsc postojowych lub parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz minimum 2 miejsc postojowych lub parkingowych na 300 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej,
- 3) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie, z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 4) 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,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do  $\pm 15\%$ ,
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
- 7) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych uwzględniając dotychczasową kolorystykę, pokrycie dachu oraz kąt nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do  $\pm 10^0$ ,
- 8) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 4) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z własnego ujęcia wody,
- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, do czasu zrealizowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego wybieralnego bezodpływowego zbiornika,

- 7) odprowadzanie wód opadowych do gruntu; w przypadku parkingów i komunikacji do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego lub za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - należy zachować normatywne wartości emisji spalin do atmosfery, określone w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i usługowych oraz projektowanych zlokalizowanych na wolnych działkach między istniejącą zabudową jednorodzinną, z istniejących sieci elektroenergetycznych, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych „Kowalewo 1” i „Kowalewo 6” oraz ze stacji „Kowalewo 3”,
- b) zasilanie pozostałej projektowanej zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami MN i U/MN z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej,
- stację projektowaną realizować jako stację wolno stojącą (kontenerową) na geodezyjnie wydzielonej działce o wymiarach ok. 8x8 metrów z dostępem do drogi publicznej – symbol w planie 33E,
  - zasilanie stacji transformatorowej liniami kablowymi średniego napięcia poprzez wcięcie w istniejącą linię „Romet-Kowalewo”, przebiegającą przez teren opracowania,
- c) dla zasilania terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 25P/U, 26P/U i 27P/U należy przewidzieć budowę następujących urządzeń elektroenergetycznych:
- dwutorowej linii napowietrzno-kablowej średniego napięcia ze stacji elektroenergetycznej WN/SN,
  - powiązanie projektowanych linii z istniejącymi liniami „Wolwark” i „Romet Kowalewo”, przebiegającymi przez teren opracowania,
  - w przypadku podziału terenów na działki i zagospodarowanie ich przez kilkunastu lub kilkudziesięciu inwestorów, wybudowanie wolno stojących stacji transformatorowych własności przedsiębiorstwa energetycznego,
  - dla inwestorów zasilanych z sieci średniego napięcia wybudowanie złączy kablowych SN a następnie abonenckich stacji transformatorowych zlokalizowanych na działkach tych inwestorów,
  - stacje transformatorowe własności przedsiębiorstwa energetycznego lub złącza kablowe SN należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych; zasilanie stacji lub złączy z projektowanych linii kablowych średniego napięcia, wyprowadzonych z GPZ WN/SN w Szubinie,
  - stacje abonenckie realizować jako stacje słupowe lub jako obiekty wolno stojące, dobudowane lub wkomponowane w bryłę budynku,
  - dla bardzo dużych inwestorów (z mocą zapotrzebowaną powyżej 2 MW) należy na działkach tych inwestorów wybudować abonenckie stacje transformatorowe i zasilić je alternatywnie z abonenckich linii średniego napięcia, wyprowadzonych ze stacji elektroenergetycznej WN/SN,
- d) utrzymuje się przebieg napowietrznych linii średniego napięcia, przebiegających przez obszar opracowania; ewentualne skablowanie linii lub ich przełożenie może być wykonane na warunkach gestora sieci,
- wprowadza się strefę ograniczonego użytkowania po 5 m od osi napowietrznych linii średniego napięcia w obie strony, wolną od zabudowy,
  - należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi, konserwacji i modernizacji,
  - w przypadku przebudowy linii na linię kablową, ograniczenia odległości zabudowy określone na rysunku planu staną się nieaktualne,
- e) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowej wolno stojącej „Kowalewo 6” i ewentualną dyslokację stacji transformatorowej „Kowalewo 1”, w przypadku jej kolizji z projektowanym układem drogowym,

- 11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 12) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
    - a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamkniętych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją placu budowy,
  - b) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.

14. 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 na poszczególnych terenach objętych planem**

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zapleczem gospodarczym,
- 2) wysokość zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 15,0 m,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku usługowego, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 6) 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,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 8) dopuszcza się wydzielenie parkingów samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingów należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 9) minimum 10% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowej lub ozdobnej),
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 11) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **2KX**, **6KX** i **7KX** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację i remonty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **3ZN** przeznacza się na cel zieleni nieurządzonej - teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego - obowiązuje strefa konserwatorska „B”.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami **4U/MN** i **5U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość realizowanej zabudowy usługowej maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy projektowanych budynków usługowych o nachyleniu od 5° do 45°,
- 3) dopuszcza się lokalizację w projektowanych budynkach usługowych funkcji mieszkalnej z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) powierzchnia funkcji mieszkalnej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej,
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) wysokość realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m,
- 7) dachy projektowanych budynków mieszkalnych o nachyleniu od 5° do 45°,
- 8) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 9) 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,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha
- 11) minimum 10% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni ozdobna i izolacyjna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8,
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11. Tereny oznaczone symbolami **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN** i **17MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),

- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.

**§ 12.** Tereny oznaczone symbolami **15U/MN** i **23U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość realizowanej zabudowy usługowej maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy projektowanych budynków usługowych o nachyleniu od 5° do 45°,
- 3) dopuszcza się lokalizację w projektowanych budynkach usługowych funkcji mieszkalnej z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) powierzchnia funkcji mieszkalnej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej,
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) wysokość realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0m,
- 7) dachy projektowanych budynków mieszkalnych o nachyleniu od 5° do 45°,
- 8) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 9) 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,
- 10) minimum 10% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń ozdobna i izolacyjna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8,
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Teren oznaczony symbolem **16U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość realizowanej zabudowy usługowej maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy projektowanych budynków usługowych o nachyleniu od 5° do 45°,
- 3) dopuszcza się lokalizację w projektowanych budynkach usługowych funkcji mieszkalnej z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) powierzchnia funkcji mieszkalnej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej,
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) wysokość realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0 m,
- 7) dachy projektowanych budynków mieszkalnych o nachyleniu od 5° do 45°,

- 8) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 9) 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,
- 10) minimum 10% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni ozdobna i izolacyjna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8,
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Tereny oznaczone symbolami **18MN** i **19MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.

**§ 15.** Teren oznaczony symbolem **20MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 5° do 50°,
- 4) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu,
- 5) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 6) kąt nachylenia dachów budynków garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 8) minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **21MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,2 ha
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,
- 9) minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

§ 17. Teren oznaczony symbolem **22ZL** przeznacza się na cel lasów.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **24ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 19. Teren oznaczony symbolem **25P/U** przeznacza się na cel zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej,
- 2) wysokość realizowanej zabudowy maksymalnie 30,0 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych, budynków biurowo-socjalnych i usługowych,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych związanych z podstawowym wykorzystaniem terenu oraz z lokalizacją stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 4) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych i usługowych do sześciu kondygnacji nadziemnych i wysokości maksymalnie 20,0 m,
- 5) dachy projektowanych budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 6) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 12,0 m,
- 7) dopuszcza się budowę stacji mycia maszyn i pojazdów,
- 8) odprowadzenie wód opadowych i ścieków z terenu stacji mycia pojazdów i maszyn do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach oleju,
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 10) na granicy z terenami sąsiednimi, z wyłączeniem terenów dróg i lasów, należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 8,0 m,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha
- 12) minimum 25 % powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen ozdobna i izolacyjna),
- 13) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 3,5,
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 20. Teren oznaczony symbolem **26P/U** przeznacza się na cel zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej,
- 2) wysokość realizowanej zabudowy maksymalnie 30,0 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych, budynków biurowo-socjalnych i usługowych,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych związanych z podstawowym wykorzystaniem terenu oraz z lokalizacją stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 4) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych i usługowych do sześciu kondygnacji nadziemnych i wysokości maksymalnie 20,0 m,
- 5) dachy projektowanych budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 6) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 12,0 m,
- 7) dopuszcza się budowę stacji mycia maszyn i pojazdów,
- 8) odprowadzenie wód opadowych i ścieków z terenu stacji mycia pojazdów i maszyn do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach oleju,
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 10) na granicy z terenami sąsiednimi, z wyłączeniem terenów dróg i lasów, należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 8,0 m,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 3,5,
- 13) minimum 25 % powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni ozdobna i izolacyjna),
- 14) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej.

**§ 21.** Teren oznaczony symbolem **27P/U** przeznaczają się na cel zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej,
- 2) wysokość realizowanej zabudowy maksymalnie 20,0 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych i budynków biurowo-socjalnych,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych związanych z podstawowym wykorzystaniem terenu,
- 4) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych do czterech kondygnacji nadziemnych i wysokości maksymalnie 16,0 m,
- 5) dachy projektowanych budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 6) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 5,0 m,
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 8) na granicy z terenami sąsiednimi, z wyłączeniem terenów dróg, należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4,0 m,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,5 ha
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,5,
- 11) minimum 25% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni ozdobna i izolacyjna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej.

**§ 22.** Teren oznaczony symbolem **28R** przeznaczają się na cel rolniczy; obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu.

§ 23. Teren oznaczony symbolem **29G** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – gazownictwo – zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz realizacji nasadzeń. Dopuszcza się budowę przejazdów drogowych dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających maksymalnie 15,0 m.

§ 24. Tereny oznaczone symbolami **30ZL** i **31ZL** przeznacza się na cel lasów.

§ 25. Teren oznaczony symbolem **32E** i **33E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 26. Teren oznaczony symbolem **KD-L** 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 minimum 20,0 m - jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 27. Teren oznaczony symbolem **KD-D1** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 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., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 28. Teren oznaczony symbolem **KD-D2** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej – istniejąca droga dojazdowa:

- 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., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami **KD-D3** i **KD-D4** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej – istniejąca droga dojazdowa:

- 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 drogi w układzie jednoprzestrzennym,
- c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 30.** Tereny oznaczone symbolami **KD-D5, KD-D6, KD-D7 i KD-D8** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 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 drogi w układzie jednoprzestrzennym,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 31.** Tereny oznaczone symbolami **KD-D9 i KD-D10** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 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 10,0 m - jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 32.** Teren oznaczony symbolem **KD-D11** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 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 minimum 15,0 m - jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 33.** Teren oznaczony symbolem **KD-D12** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 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 minimum 12,0 m - jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 34. Teren oznaczony symbolem **KD-D13** przeznaczają się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 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 minimum 15,0 m - jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 35. Teren oznaczony symbolem **KD-D14** przeznaczają się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 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 minimum 10,0 m - jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 36. Teren oznaczony symbolem **KDW1** przeznaczają się na cel niepublicznej drogi wewnętrznej:

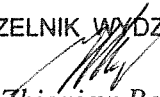
- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m – jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

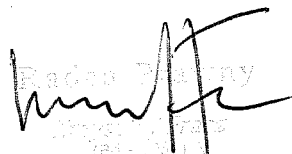
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 38. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko Pomorskiego.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
  
Zbigniew Behnke





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Szubinie  
z dnia 15 maja 2014 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI KOWALEWO I SŁUPY**

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.

## Uzasadnienie

W dniu 4 października 2012 r. Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę nr XXV/188/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Kowalewo i Słupy.

Przedmiotowa uchwała została podjęta na wniosek Burmistrza Szubina. Powierzchnia terenu objęta uchwałą wynosi ok. 180,00 ha.

Podstawą prawną sporządzenia omawianego 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.), 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.). Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada miejska podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ustali przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określi sposób zagospodarowania i warunki zabudowy.

Przywołana powyżej uchwała została uchwalona w miejsce uchwały nr X/68/07 z dnia 25 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar pomiędzy drogą krajową nr 5, drogą powiatową nr 1946 i drogą gminną nr 090510C w obrębach geodezyjnych Kowalewo, Słupy i Wąsosz, gm. Szubin, którą ze względu na brak pozytywnych uzgodnień projektu planu ze strony Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy (GDDKiA), należało uchylić i w jej miejsce uchwalić nową uchwałę w granicach, które gwarantowałyby uzyskanie pozytywnego uzgodnienia ze strony GDDKiA.

Teren objęty przedmiotową uchwałą obejmuje obszar położony na terenie dwóch sołectw: Kowalewo i Słupy. Zdecydowanie większy obszar położony jest na terenie miejscowości Kowalewo. W przeważającej większości mamy tutaj do czynienia z gruntami rolnymi w klasach: IV, V i w mniejszym stopniu klasy III. Jest to teren także zwartej zabudowy mieszkaniowej w Kowalewie i niewielkim udziale lasów i nieużytków.

Prawie 125 ha wspomnianego obszaru stanowią grunty rolne Skarbu Państwa, w imieniu którego prawo własności wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych w Warszawie – Oddział w Bydgoszczy. Pozostałe tereny to grunty rolne należące do osób fizycznych, działki budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, niewielkie tereny leśne należące do Lasów Państwowych i nieznaczne tereny stanowiące własność Gminy Szubin. Granice opracowania planu miejscowego stanowią: od północy droga gminna nr 090510C, która krzyżuje się w Słupach z drogą powiatową nr 1946, od wschodu granicę wyznaczają: napowietrzna linia energetyczna, droga - dz. nr 60 w Kowalewie oraz ulica Poziomkowa w Kowalewie.

Projekt planu miejscowego opracowano zgodnie z wytycznymi zapisanymi w normach prawa oraz najlepszą wiedzą techniczną i urbanistyczną na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Po podjęciu 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. Następnie przygotował odpowiednie materiały geodezyjne i ustalił 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;

6. ogłosił w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2014 r. do 7 marca 2014 r. i zorganizował w dniu 4 lutego 2014 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami urbanistycznymi. Do dnia 28 marca 2014 r. można było składać uwagi do projektu planu. W tym czasie do burmistrza wpłynęła jedna uwaga Pani Ewy Szczepaniak. Jednak po przeanalizowaniu zapisów planu Pani Ewa Szczepaniak postanowiła wycofać przedmiotową uwagę. W związku z powyższym przyjęto, że do projektu planu nie złożono żadnej uwagi.

Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza następujące kontury urbanistyczne:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
2. zabudowy usługowej, o symbolu – U,
3. zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
4. zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług, o symbolu – P/U,
5. lasów, o symbolu – ZL,
6. zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
7. zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZN,
8. rolniczy, o symbolu – R,
9. infrastruktury technicznej – gazownictwo, o symbolu – G,
10. infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
11. drogi publicznej lokalnej, o symbolu – KD-L,
12. dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
13. niepublicznej drogi wewnętrznej, o symbolu – KDW,
14. ciąg pieszojezdny, o symbolu – KX.

Zgodnie z zapisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko burmistrz powiadomił odpowiednie organy, tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią (PPIS) o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, dla którego wymagane jest opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. 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. Po opracowaniu projektu planu oraz sporządzeniu prognozy dla przedmiotowego planu, burmistrz przekazał je do opiniowania przez RDOŚ i PPIS. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nakle nad Notecią zaopiniował dostarczone dokumenty strategiczne bez uwag. Natomiast Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy wydał opinię negatywną. W związku z tym, że opinia nie jest wiążąca dla organu sporządzającego projekt planu, to Burmistrz Szubina zdecydował, że nie będzie poprawiał projektu zgodnie z wytycznymi RDOŚ i przekazał dokument do wyłożenia do wglądu publicznego. W opinii negatywnej zarzucono burmistrzowi, że nie zlokalizował na projekcie planu miejsca na przejście dla zwierząt w ciągu projektowanej drogi ekspresowej S-5, co w sposób znaczny utrudni migrację zwierząt. W tym miejscu należy dodać, że GDDKiA w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu z drogą krajową wydała pozytywne uzgodnienie. Ponadto zarzucono, że projekt planu nie realizuje prawidłowej gospodarki ściekowej, poprzez dopuszczenie realizacji wybieralnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości.

Następnie wyznaczono terminy na zapoznanie się z treścią projektu planu oraz prognozy. Terminy te były tożsame z datą wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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 ma obowiązek umieszczenia w publicznie dostępnych wykazach danych dotyczących projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, opracowaniu ekofizjograficznym, uzgodnieniach i opiniach, w związku

z upowszechnianiem informacji o środowisku i jego ochronie. Również i ten nakaz ustawowy został spełniony.

W trakcie wyłożenia prognozy z planem miejscowym do burmistrza nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi.

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%.

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 życia mieszkańców. Dzięki wskazaniu w planie miejscowym odpowiednich 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. Na terenie objętym planem możliwe jest znaczne przyspieszenie procesu inwestycyjnego, a tym samym wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna tego terenu. Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków realizacji pożądanych 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.

Projekt planu zawiera ustalenia o charakterze proekologicznym, mające na celu minimalizację szkodliwego oddziaływania i zachowanie wysokiej jakości środowiska i krajobrazu. Wiąże się to z częściowym zakazem realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). Zaproponowane zagospodarowanie terenów będzie prowadziło do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych. Natomiast na terenie objętym ochroną konserwatorską pozwoli utrzymać najcenniejsze obiekty w miarę nienaruszonej formie i pod stałą kontrolą służb konserwatorskich. Dzięki niniejszej uchwale wzmocni się ochronę nieczynnego cmentarza ewangelickiego na terenie 3ZN.

Analizując zapisy planu i zaproponowane rozwiązania urbanistyczne należy zwrócić uwagę, że na zdecydowanej większości terenu mogą zajść bardzo znaczące zmiany w fizjonomii terenu i jego zagospodarowaniu. Obecnie teren przeznaczony pod inwestycje gospodarcze jest intensywnie wykorzystywany rolniczo, który z pewnością nie wnosi tak wielu zmian jak projektowane tereny inwestycyjne. Jednakże trzeba pamiętać o tym, że teren ten spośród wszystkich terenów możliwych do zagospodarowania w ten sposób jest najkorzystniejszy. Teren jest spójny pod względem kształtu, ma dobrą dostępność komunikacyjną, która po wybudowaniu drogi ekspresowej jeszcze bardziej wzrośnie. Bliskość Bydgoszczy wraz z portem lotniczym oraz bocznicy kolejowej w Szubinie, to kolejne atuty tego miejsca. Możliwość lokalizacji na tak dużym terenie kilku inwestorów z różnych branż w oparciu o ich wzajemną kooperację wspomogą czynnik synergii. W ostatnich latach efekt synergii jest bardzo uwypuklany jako ten, który w głównej mierze decydował o lokalizacji inwestycji. Zlokalizowanie w tej części gminy Szubin tak dużego obszaru inwestycyjnego wiąże się ściśle z projektowaną w pobliżu planu drogą ekspresową S-5 oraz docelowym węzłem komunikacyjnym w Kowalewie. W wyniku realizacji ustaleń powyższego planu, na obszarze tym może powstać około 120 nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co może skutkować wzrostem liczby mieszkańców o ponad 400 osób.

Kolejną ważną cechą tego planu jest to, że na prawie 125 ha terenów "należących" do Agencji Nieruchomości Rolnych planuje się utworzyć tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Być może w przyszłości, w oparciu o zapisy przedmiotowego planu miejscowego, powstanie w tym miejscu strefa ekonomiczna jako nadrzędny czynnik wzrostu znaczenia gminy na arenie wojewódzkiej. Taka inicjatywa jest bardzo potrzebna i niezbędna by myśleć o dalszym prawidłowym i zrównoważonym rozwoju gminy na następne lata.

Ponadto na terenie gruntów wsi Słupy ustanowiono teren o przeznaczeniu rolniczym bez prawa zabudowy. Są to grunty klasy III, które należy chronić w sposób szczególny przed niekontrolowaną jakąkolwiek zabudową.

Istnieje prawdopodobieństwo zwiększenia negatywnych skutków działalności gospodarczej na osiedle zabudowy mieszkaniowej w Kowalewie. Jednakże należy pamiętać, że właśnie w tym celu opracowuje się plany miejsce, które mają za zadanie minimalizować ujemne skutki industrializacji przestrzeni. Wprowadzono zarówno sztuczne jak i naturalne bufory ekologiczne w postaci nasadzeń oraz pozostawienia istniejących enklaw leśnych. W kontekście zwiększenia terenów przemysłowych i usługowych pozostawienie naturalnych buforów ekologicznych w postaci lasów należy ocenić jako pozytywny przejaw gospodarki gruntami. Ponadto

usystematyzowana zostanie gospodarka wodno- ściekowa z tego terenu. Zapisy dotyczące tego obszaru zostały tak skonstruowane, aby w sposób maksymalny ograniczać negatywne skutki oddziaływania z terenów inwestycyjnych i komunikacyjnych na tereny o funkcji mieszkaniowej.

W powyższym stanie rzeczy można projekt planu przedstawić Radzie Miejskiej w Szubinie pod obrady w celu uchwalenia jego zapisów.

BURMISTRZ  
*Ignacy Pogorzański*