

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

z dnia 18 czerwca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Zamość, 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, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445; z 2013 r., poz. 21, 405 i 1238 oraz z 2014 r., poz. 379) w związku z 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) uchwała 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 2000r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Zamość, gmina Szubin.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) 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 i zakazy.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- 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 tereny :

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U**,
- b) usług oświaty, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, o symbolu – **UO/US/ZP**,
- c) parkingu z terenem zieleni urządzonej, o symbolu – **KP/ZP**
- d) infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – **K**,
- e) rolne – obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o symbolu – **R-ZZ**,
- f) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,
- g) drogi wewnętrznej, o symbolu – **KDW**,
- h) publicznego ciągu pieszego, 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) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty,

2) ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 5 oraz planowaną realizację drogi ekspresowej S5 zaleca się uwzględnienie potencjalnego wzrostu uciążliwości akustycznej i drgań, w realizacji projektowanych inwestycji.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:

- 1) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
- 2) 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 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 połączeń dachowych uwzględniając dotychczasową kolorystykę, pokrycie dachu oraz kąt nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do  $\pm 10^\circ$ ,

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: część terenu opracowania planu została objęta w „Studium Ochrony Przeciwpowodziowej dla Zlewni Noteci” granicami zasięgu wód powodziowych.

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

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach 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) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 4) obowiązuje wydzielenie na terenie działki budowlanej miejsc parkingowych w minimalnej ilości 3 miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, minimum 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków sportu i rekreacji, oraz minimum 1 miejsce parkingowe na budynek mieszkalny,
- 5) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 8) odprowadzanie wód opadowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) z terenów komunikacji odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej: do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 9) 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,
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - należy zachować normatywne wartości emisji spalin do atmosfery, określone w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i remontowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych,
  - b) projektowaną sieć niskiego napięcia należy powiązać z istniejącą siecią nn,
  - c) w przypadku istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia przewidzianych do zachowania (do czasu zużycia gospodarczego) dopuszcza się możliwość zasilenia obiektów przyłączem napowietrzny zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) zakłada się utrzymanie w istniejącej formie i przebiegu napowietrzne linie nn i SN. Ewentualna przebudowa lub skablowanie istniejących linii napowietrznych nn i SN odbywać się będzie na wniosek zainteresowanej strony, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- e) realizacja sieci uzbrojenia elektroenergetycznego możliwa będzie pod warunkiem wyprzedzającej realizacji zadań publicznych (drogi, ulice, ciągi piesze)
  - f) zasilanie projektowanych obiektów na terenie **1UO/US/ZP** z istniejącej względnie z projektowanej linii niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Zamość 5”,
  - g) dopuszcza się możliwość lokalizacji na terenie nowej stacji transformatorowej słupowej,
  - h) lokalizacja stacji w liniach rozgraniczających drogi **KD-D2**, przy terenach **3MN/U** i **8R-ZZ**,
  - i) dla zasilania stacji wybudować odcinek linii kablowej średniego napięcia, poprzez odgałęzienie z linii przebiegającej przez teren opracowania planu,
  - j) dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych przez właścicieli dróg wewnętrznych z gestorem sieci, dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - k) od istniejącej linii napowietrznej SN obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od osi linii w obie strony; w przypadku likwidacji linii ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne,
  - l) do czasu likwidacji linii należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji,
- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 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 związanych z organizacją 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: teren zlokalizowany w jednostce oznaczonej na planie symbolem **1UO/US/ZP**.

#### 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 poszczególnych terenów objętych planem**

**§ 7.** Teren oznaczony symbolem **1UO/US/ZP** przeznaczony jest na cel usług oświaty, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową i zieleni ozdobnej,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,

- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 5) 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,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 8) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 10) 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. Teren oznaczony symbolem **2KX** przeznaczają się na cel publiczny ciągu pieszego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie prawo wodne,
- 2) teren objęty strefą zasięgu wód powodziowych wyznaczonych w „Studium Ochrony Przeciwpowodziowej dla Zlewni Noteci”,
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z realizacją zadań publicznych.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **3MN/U** przeznaczają się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m, kąt nachylenia dachów od 15° do 45°,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej,
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 7,0m,
- 10) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 11) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 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.

**§ 10.** Teren oznaczony symbolem 4MN/U przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m, kąt nachylenia dachów od 15° do 45°,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej,
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 7,0m,
- 10) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 11) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 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.

**§ 11.** Teren oznaczony symbolem 5MN/U przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej,
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 7) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 7,0m,
- 8) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 9) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m, kąt nachylenia dachów od 15° do 45°,
- 10) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 11) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

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.

§ 12. Teren oznaczony symbolem **6MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m, kąt nachylenia dachów od 15° do 45°,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej,
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 7,0m,
- 10) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 11) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 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.
- 14) obowiązuje zakaz obsługi terenu z drogi krajowej nr 5.

§ 13. Tereny oznaczone symbolami **7R-ZZ**, **8R-ZZ** i **9R-ZZ** przeznacza się na cel terenu rolnego – obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie prawo wodne,
- 2) dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenów jako terenu rolnego bez prawa do zabudowy,
- 3) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu,
- 4) teren objęty strefą zasięgu wód powodziowych wyznaczonych w „Studium Ochrony Przeciwpowodziowej dla Zlewni Noteci”,
- 5) obowiązuje zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 6) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu,
- 7) obowiązuje zakaz składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą,
- 8) zakaz grodzenia działek do linii wody,
- 9) obowiązuje zakaz obsługi terenu z drogi krajowej nr 5.

§ 14. Teren oznaczony symbolem **10K** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **11KP/ZP** przeznacza się na cel parkingu z terenem zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej,
- 2) nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 3) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna).

§ 16. Teren oznaczony symbolem **KD-D1** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej, poszerzenie istniejącej drogi:

- 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.

§ 17. Teren oznaczony symbolem **KD-D2** 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.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **KDW** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej:

- 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.


## **Rozdział .**

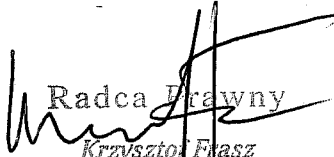
### **Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

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

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

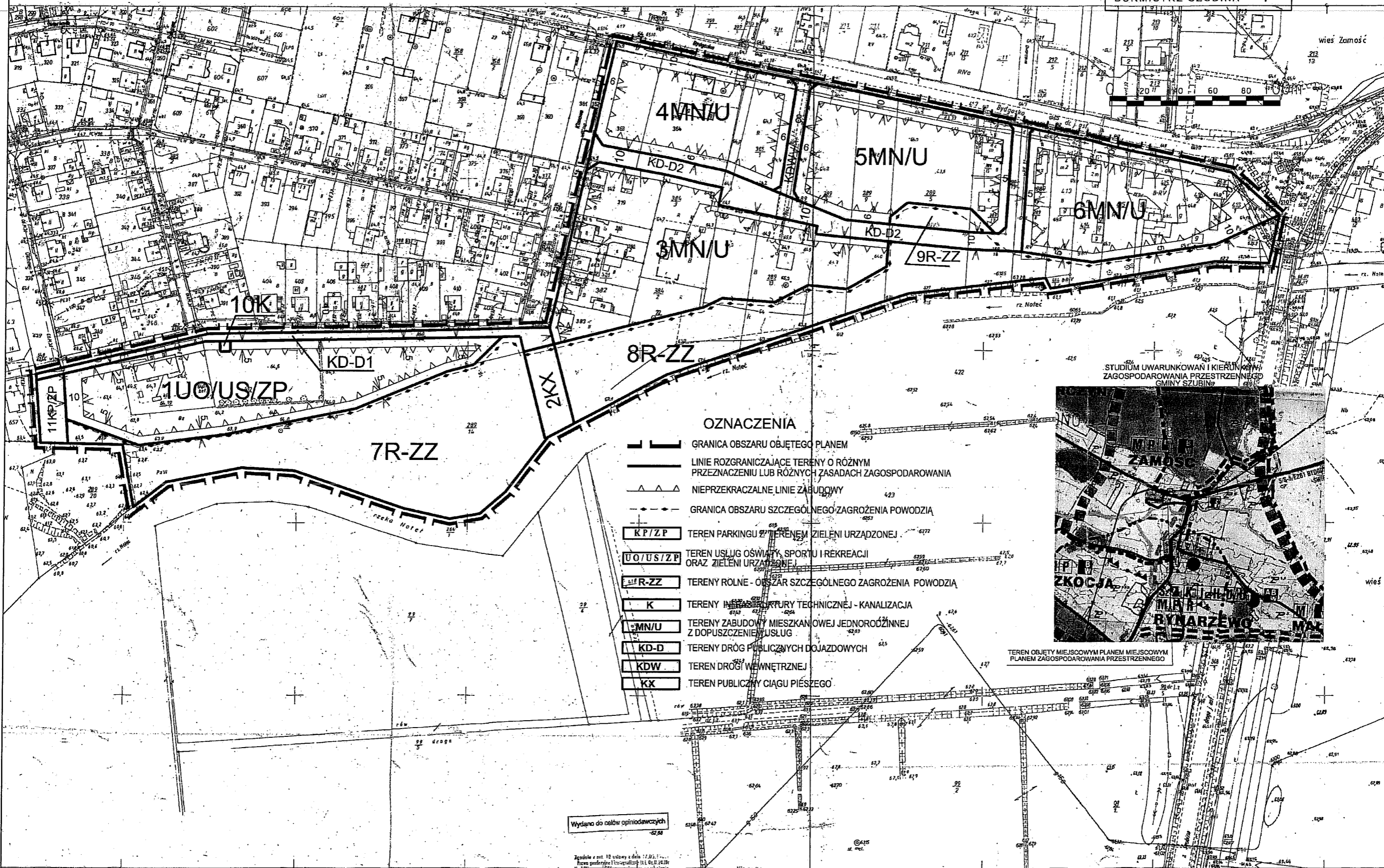
NACZELNIK WYDZIAŁU  
  
Zbigniew Behnke

Radca Prawny  
  
Krzysztof Frasz  
Rd - 124  
0-06-2014

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI ZAMOŚĆ, GMINA SZUBIN  
SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE  
Z DNIA .....

PLAN SPORZĄDZIŁ  
BURMISTRZ SZUBINA



- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
  - TEREN PARKINGU Z TERENEM ZIELENI URZĄDZONEJ
  - TEREN USŁUG OŚWIATY, SPORTU I REKREACJI ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
  - TERENY ROLNE - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORÓDZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
  - TEREN DRÓG WEWNĘTRZNEJ
  - TEREN PUBLICZNY CIĄGU PIÉSZEGO



Wydano do celów opiniodawczych

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 17.05.1991 r. Prawo gminne i terytorialne...

Uchwała 1997/...  
STARSZYNA MIEJSKIEJ  
Przewodniczący Komisji Urbanistycznej i Kartograficznej  
w Nakle n.Not. Piłca w SZUBINIE

233 133  
15 38 76

województwo bydgoskie  
gmina Szubin wieś Rynarzewo

**OBIEKT RYNARZEWO**

Mapa sytuacyjno - wysokościowa

1. Osnowa: układ państwowy
2. Pomiar szczegółów metodą bezpośrednich pomiarów
3. Mapa: siatka kwadratów; osnowa, sytuacja naniessione ręcznie

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI ZAMOŚĆ, GMINA SZUBIN**

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
1.	Składający uwagę nie zgadzają się na wprowadzenie na ich działce publicznej drogi.	KDW – teren drogi wewnętrznej KD-D2 - teren przeznaczony na cele drogi publicznej dojazdowej	Przebieg drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D2 został niezmieniony. Droga ta ma za zadanie skomunikowanie terenów przyległych do niej konturów urbanistycznych. Ponadto tereny dróg publicznych mają oznaczenia KD i tylko te drogi będą przejmowane na własność gminy. W projekcie planu symbol KDW to droga wewnętrzna niepubliczna, pozostająca we władaniu osób prywatnych.	Ireneusz i Aleksandra G. data wpływu 13.03.2013 r.
2.	Umieszczenie na rysunku planu przepompowni ścieków zgodnie z zaproponowaną lokalizacją.	1UO/US/ZP – teren przeznaczony na cel usług oświaty, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;	Uwaga nie uwzględniona w całości, ze względów technicznych nie ma możliwości lokalizacji przepompowni ścieków na proponowanym terenie.	Teresa S. data wpływu 19.03.2013 r.

3.	<p>Składający uwagę nie wyrażają zgody na przeprowadzenie drogi publicznej oznaczonej na projekcie planu KD-D2 przez ich własność, działkę (droga wewnętrzna prywatna) nr 289/19 oraz na pomniejszenie powierzchni pod zabudowę na terenie dz. nr 289/17.</p>	<p>dz. nr 289/17 znajduje się w konturach urbanistycznych oznaczonych symbolami:  - 5MN/U - teren przeznaczony na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;  - KD-D2 - teren przeznaczony na cele drogi publicznej dojazdowej</p> <p>dz. nr 289/19 znajduje się na terenie KD-D2 - teren przeznaczony na cele drogi publicznej dojazdowej</p>	<p>Pomimo iż w treści uwagi Państwo Małgorzata i Mirosław K. wpisali, że dotyczy ona zarządzenia nr 0050.1.41.2013 z dnia 29 kwietnia 2013 r., to Burmistrz Szubina przyjął przedmiotową uwagę ponieważ odnosi się ona do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i została złożona w terminie. Droga KD-D2, w części prowadzącej do istniejącej ul. Bydgoskiej (droga powiatowa) wyznaczona jest częściowo po już istniejących granicach ewidencyjnych, m.in. na działce oznaczonej numerem 289/19. Teren ten jest użytkowany jako dojazd do istniejących działek. W aktualnym wypisie z rejestru gruntów działka nr 289/19 jest sklasyfikowana jako droga. Zgodnie z powyższym należy stwierdzić, że wyznaczenie przedmiotowej drogi publicznej odbywa się bez naruszenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na omawianym terenie. Część działki nr 289/17 - obecnie zabudowana, przeznaczona jest w planie miejscowym pod realizację drogi publicznej (ok. 8m<sup>2</sup> ścięcia na poprawę widoczności skrzyżowania drogi KD-D2), co nie wpływa w istotny sposób na zmniejszenie powierzchni działki możliwej do zabudowy. Ponadto należy podkreślić, że wyznaczenie omawianej drogi KD-D2 pozwala na utworzenie wspólnego skrzyżowania z ulicą Dworcową w pasie drogi powiatowej. Utrzymanie jednego wspólnego skrzyżowania jest niezwykle istotne dla zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Ponadto należy ograniczyć ilość skrzyżowań z drogami zbiorczymi lub lokalnymi jakimi są drogi powiatowe.</p>	<p>Małgorzata i Mirosław K.   data wpływu  26.02.2014 r.</p>
----	---	--	---	--

4.	<p>Składający uwagę wnosi: „W związku z planowaną drogą KD-D2 nie zgadzam się z projektem planu zagospodarowania w miejscowości Zamość dotyczy to działek 289/19 i 289/18. Po oddzieleniu terenów pod planowaną drogę pozostanie bezwartościowy kawałek ziemi.”</p>	<p>dz. nr 289/18 znajduje się w konturach urbanistycznych: - KD-D2 - teren przeznaczony na cele drogi publicznej dojazdowej; - 8R-ZZ - teren rolny , obszar szczególnego zagrożenia powodzią.</p> <p>dz. nr 289/19 znajduje się w konturze urbanistycznym oznaczonym symbolem KD-D2 - teren przeznaczony na cele drogi publicznej dojazdowej</p>	<p>Droga KD-D2, w części prowadzącej do istniejącej ul. Bydgoskiej (droga powiatowa) wyznaczona jest częściowo po już istniejących granicach ewidencyjnych. Teren ten jest użytkowany jako dojazd do istniejących działek. W aktualnym wypisie z rejestru gruntów działka nr 289/19 jest sklasyfikowana jako droga. Dalszy przebieg drogi KD-D2 wyznaczony został na części działki nr 289/18, która objęta jest strefą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, czyli jest wyłączona z możliwości realizacji zabudowy kubaturowej. Dla działki nr 289/18 została wydana decyzja nr 212 z dnia 15.04.2011 r., znak:GP/RZP.7331-7/10/11, odmawiająca ustalenia warunków zabudowy z uwagi na występowanie wspomnianego obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z powyższym należy stwierdzić, że wyznaczenie przedmiotowej drogi publicznej odbywa się bez naruszenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na omawianym terenie. Ponadto należy podkreślić, że wyznaczenie omawianej drogi KD-D2 pozwala na utworzenie wspólnego skrzyżowania z ulicą Dworcową w pasie drogi powiatowej. Utrzymanie jednego wspólnego skrzyżowania jest niezwykle istotne dla zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Ponadto należy ograniczać ilość skrzyżowań z drogami zbiorczymi lub lokalnymi jakimi są drogi powiatowe.</p>	<p>Marek S. data wpływu 28.03.2014 r.</p>
----	---	--	---	---

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI ZAMOŚĆ, 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 ze zm.) 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 oraz parkingów 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 oraz budowa stacji transformatorowej SN,
- 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:**

- 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 2013 r., poz. 907 ze zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 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 ze zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
- a) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Zamość, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin.

**3. Zasady finansowania:**

- a) 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 267, poz. 2251 ze zm.).
- b) 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.
- c) 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 4 czerwca 2009 r. Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę nr XXXVI/272/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Zamość, gmina Szubin.

Przedmiotowa uchwała została podjęta na wniosek Burmistrza Szubina. Powierzchnia terenu objęta uchwałą wynosi ok. 7,50 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.

Obszar objęty planem miejscowym ograniczony jest:

- od północy ul. Bydgoską, Klonową i Wierzbową;
- od zachodu granice działek nr: 412 i 289/14;
- od południa granicę stanowi rzeka Noteć;
- od wschodu droga krajowa nr 5.

W przeważającej części analizowany teren zainwestowany jest już zabudową jednorodzinną, która jest we władaniu osób prywatnych. Ponadto znajduje się tutaj także świetlica wiejska wraz z całą infrastrukturą rekreacyjną przeznaczoną dla mieszkańców sołectwa Zamość. Niewielka część terenu to wolne tereny inwestycyjne stanowiące grunty rolne lub łąki nadnoteckie, które zlokalizowane są na obszarze zagrożenia powodziowego.

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 zgodność 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 rzezonego 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. Trwało ono od dnia 18 lutego 2013 r. do 22 marca 2013 r. W tym czasie zorganizowano także dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami urbanistycznymi w projekcie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 kwietnia 2013 r. Było to pierwsze wyłożenie projektu planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w wyżej wymienionym terminie

wpłynęły 4 uwagi. Następnie Burmistrz Szubina, na podstawie art. 17 pkt 12 rozpatrzył je i wydał rozstrzygnięcie w formie zarządzenia nr 0050.1.41.2013 z dnia 29 kwietnia 2013. Jedna uwaga została w całości odrzucona przez burmistrza, a dotyczyła przebiegu dróg na terenie działki Państwa G. w Zamościu. Druga odrzucona uwaga dotyczyła lokalizacji przepompowni ścieków i została złożona przez Panią Teresę S. Burmistrz Szubina nie przychylił się do zlokalizowania przedmiotowej przepompowni na terenie wskazanym przez Panią S.

Po opracowaniu nowego projektu planu z uwzględnionymi uwagami, burmistrz ponownie wysłał rzeczony projekt do opinii oraz uzgodnień z ustawowo wskazanymi organami i instytucjami.

Po uzyskaniu aprobaty ze strony organów i instytucji, projekt planu ponownie został wyłożony do wglądu publicznego, co miało miejsce w dniach od 31 stycznia 2014 r. do 7 marca 2014 r. Ostateczny termin składania uwag wyznaczono na dzień 28 marca 2014 r.

Także i podczas tego wyłożenia do Burmistrza Szubina wpłynęły uwagi. Było ich trzy. Dwie z nich nie zostały uwzględnione, co zostało rozstrzygnięte w zarządzeniu nr 0050.1.52.2014 z 17 kwietnia 2014 r. Obydwie dotyczyły likwidacji drogi KD-D2.

Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza następujące kontury urbanistyczne:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
2. usług oświaty, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, o symbolu – UO/US/ZP,
3. parkingu z terenem zieleni urządzonej, o symbolu – KP/ZP
4. infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – K,
5. rolne – obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o symbolu – R-ZZ,
6. dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
7. dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
8. publicznych ciągów pieszych, 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 wszczął odpowiednią procedurę dla dokumentów wymagających przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko otrzymał wszystkie wymagane prawem pozytywne opinie i uzgodnienia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią. Następnie Burmistrz Szubina wyznaczył terminy na zapoznanie się z treścią projektu planu oraz prognozy. Terminy te były tożsame z datą wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia prognozy z planem miejscowym do burmistrza nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi związane ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko.

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.

Ważnym elementem przedmiotowego planu miejscowego jest wprowadzenie zakazu zabudowy na obszarze zagrożenia przeciwpowodziowego. Są to tereny oznaczone symbolami 7R-ZZ, 8R-ZZ i 9R-ZZ z przeznaczeniem na cele rolne – obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Dzięki temu chronione są tereny zalewowe przed ich zabudową.

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.

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 prowadzić do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych.

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. Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków 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.

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

BURMISTRZ  
*Ignacy Pogodziński*