

523 → duplikat tytułu uchwały

Projekt

z dnia 18.01.2016 r. Zatwierdzony przez Burmistrza Szubina

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 4 lutego 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, 1045 i 1890) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, zwany dalej planem.

2. Integralną część uchwały stanowi:

- 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 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) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej,
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
- 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 terenu:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,
- b) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,
- c) teren zabudowy usługowej, o symbolu – **U**,
- d) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – **K**,
- e) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, o symbolu – **W**,
- f) tereny dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,
- g) tereny dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW**,
- h) tereny publiczne ciągów pieszojezdnych, 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,
- 2) obowiązuje lokalizacja zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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 z wyłączeniem zmian wynikających z realizacji obiektów budowlanych,
- 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w części terenu, określonej na rysunku planu, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”, na której wymagane jest:
 - a) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja – wymagane są remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków,
 - b) obowiązek nawiązania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, w nowych obiektach wymagane jest stosowanie historycznych pokryć dachów i materiałów wykończeniowych elewacji,
 - c) wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) 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: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:

- a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
 - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
 - c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,
 - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji,
- 2) dla projektowanej zabudowy obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w minimalnej ilości 1 miejsca parkingowego na 100m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - 3) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów – określone w ustaleniach szczegółowych.

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: w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się strefa ochronny bezpośredniej ujęcia wody, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego.

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 ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000m²,
- 5) odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną/ należy zachować normatywne wartości emisji spalin do atmosfery, określone w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: połączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi,

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie wyznacza się tymczasowego zagospodarowania terenów.

13. 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. Tereny oznaczone symbolami 1U/MN i 2U/MN przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m,
- 2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m,
- 5) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się budowę garaży, budynków gospodarczych lub garażowo – gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°,
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową,
- 9) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej,
- 10) 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,
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 13) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 14) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu,
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5,
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²,
- 17) 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 3MN, 4MN i 7MN przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m,
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 20° do 50°,

- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 700 m²,
- 11) obsługa komunikacyjna terenu 4MN poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D1, KD-D2 oraz KD-D3,
- 12) obsługa komunikacyjna terenu 7MN poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D1 i KD-D3.

§ 9. Teren oznaczony symbolem 5MN przeznaczony jest na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 20° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m²,
- 11) obsługa komunikacyjna poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-D1.

§ 10. Teren oznaczony symbolem 6MN przeznaczony jest na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 20° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,

- 7) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m²,
- 11) obsługa komunikacyjna poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-D1.

§ 11. Tereny oznaczone symbolami 8U i 9U przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 15% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m².
- 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.

§ 12. Teren oznaczony symbolem 10MN przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 20° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 700 m².

§ 13. Teren oznaczony symbolem 11W przeznacza się na cel zabudowy infrastruktury technicznej – wodociągi; istniejące ujęcie wody; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w obrębie terenu obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych,

- 2) wysokość zabudowy do 5,0 m,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 4) minimum 15% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 5) powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki lub terenu,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

§ 14. Tereny oznaczone symbolami **12U** i **13U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 15% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m²,
- 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.

§ 15. Tereny oznaczone symbolami **14MN** i **15MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 20° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 700 m².

§ 16. Teren oznaczony symbolem **16K** przeznacza się na cel zabudowy infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§ 17. Teren oznaczony symbolem **17MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 20° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 700 m².

§ 18. Tereny oznaczone symbolami **KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4 i KD-D5** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 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: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami **KDW1 i KDW2** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej; obowiązują następujące ustalenia:

- 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: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 20. Tereny oznaczone symbolami **KX1, KX2 i KX3** przeznacza się na cel publiczny ciągów pieszojezdnych ; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

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

§ 23. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr XXI/155/12 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin.

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

PROKURATOR
Wojciech Wójcik
Bd-1142

NACZELNIK WYDZIAŁU
Zbigniew Behnke

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 CZĘŚCI WSI RYNARZEWO I MAŁE RUDY,
 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
- - - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
- NIENAPRZECIĄKALNE LINIE ZABUDOWY
- - - NIENAPRZECIĄKALNE LINIE ZABUDOWY OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ WŁĘCIA WODY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEJ JEDNORODZINNEJ
- U/MN** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKAWOJEJ JEDNORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- W** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- KX** TERENY PUBLICZNE CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYNARZEWO

TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 4 lutego 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin.

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) przedkłada się Radzie Miejskiej w Szubinie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
-				-
..				..
/				/

Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 4 lutego 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania
DOTYCZY zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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 1990r. 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 oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych,
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- d) **sieć telekomunikacyjna;** podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin .
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2015 r. poz. 2164), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2013 r. poz. 1409 ze zm.) Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 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.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 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.),

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

Inwestycje z zakresu sieć telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Uzasadnienie

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz wszystkimi innymi ustawami szczególnymi. W dniu 28 października 2014 r. Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę nr LII/415/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin. Przedmiotowa uchwała dotyczy zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin, uchwalonego przez Radę Miejską w Szubinie w dniu 29 maja 2012 r., uchwałą nr XXI/155/12.

Wymieniona powyżej uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego, określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do opracowania rzeczony zmiany planu burmistrz wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz ocenił stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Następnie zamówił niezbędne materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

Zgodnie z zapisami art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Teren objęty przedmiotową uchwałą obejmuje obszar o powierzchni około 12 ha i znajduje się w całości na gruntach miejscowości Rynarzewo. Granice obszaru zmiany planu wyznacza załącznik graficzny nr 1 dołączony do niniejszej uchwały.

Na przedmiotową zmianę planu miejscowego składają się dwa elementy planu z 2012 roku. Pierwszy dotyczy terenów osiedla domków jednorodzinnych. Obszar ten jest w większości przypadków już zainwestowany i w tym zakresie rzeczony plan ma charakter porządkujący. Drugim elementem uchwały zmiany planu są działki o numerach: 461/7 i 461/16. Rysunek zmiany planu został wykonany na mapie w skali 1:1000.

Podstawą do opracowania zmiany planu z 2012 roku są złożone wnioski mieszkańców Rynarzewa. W sumie złożono ich łącznie sześć. Wszystkie wnioski dotyczyły przede wszystkim dopuszczenia możliwości wydzielania działek mniejszych niż 1000 m² oraz umożliwienia na ich terenie lokalizacji zabudowy, pomimo braku podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Ponadto jeden z nich wnioskuję, aby dla terenu 3MN ustalić minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na poziomie 700 m². Główną przeszkodą dla nowej zabudowy na wskazanym obszarze były łącznie dwa zapisy zakazujące podziału nieruchomości na działki mniejsze niż 1000 m² oraz zakaz zabudowy działek mniejszych niż 1000 m² bez podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Na analizowanym obszarze nie ma zbiorczej sieci kanalizacyjnej. W związku z tym, Burmistrz Szubina wyszedł z inicjatywą uchwałodawczą i zaproponował wprowadzenie korekt do obowiązującego planu, tak by można było zabudować działki mniejsze niż 1000 m². Przedmiotowa uchwała jest tego efektem i realizuje ona w pełni zarówno wnioski o zmiany planu złożone przez mieszkańców jak i intencje samego burmistrza.

Zmiana przeznaczenia dla działek o numerach: 461/7 i 461/16 w głównej mierze odzwierciedla stan rzeczywisty, gdyż dopuszcza na ich terenie realizację ciągu pieszo-jezdnego, a nie tylko i wyłącznie pieszego, co ułatwi dojazd dla służb technicznych do rowów melioracyjnych, jak i samym mieszkańcom.

Realizując zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Szubina sporządzając projekt planu miejscowego wykonał następujące czynności formalno-prawne:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 6 ust. 3 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określono również wymagania sytuowania nowych budynków oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Wymienione zagadnienia są kontynuacją istniejącej zabudowy zlokalizowanych na terenach objętych planem i terenach sąsiednich.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych

i różnorodności form krajobrazowych. Ponadto przyjęte ustalenia planistyczne są kontynuacją istniejących procesów inwestycyjnych, które zachowują walory architektoniczne i krajobrazowe terenów sąsiednich.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: projekt planu miejscowego w § 4 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem z dnia 21.08.2015 r. znak WOO.410.316.2015.AG.

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie znajdują się grunty rolne objęte ochroną, w związku z czym nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: projekt planu miejscowego w § 6 ust. 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie uwzględniając wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych. W części terenu, określonej na rysunku planu, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”. W granicach strefy obowiązuje zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja – wymagane są remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków. Obowiązek nawiązania nową zabudową do zabudowy historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, w nowych obiektach wymagane jest stosowanie historycznych pokryć dachów i materiałów wykończeniowych elewacji. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywne uzgadnianie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy w § 6 ust. 10 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a w § 6 ust. 8 ustalenia dotyczące granic i sposobów 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. Obszar opracowania planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia w § 6 ust. 7 pkt 2 określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, a w doniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową odsyłają do obowiązujących przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni : projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Pozwoli to na realizację inwestycji z zachowaniem maksymalnych walorów ekonomicznych w wykorzystaniu przestrzeni.

7) prawo własności: ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności oraz uwzględniając złożone wnioski. Projekt planu stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która w zdecydowanej większości analizowanego terenu dokonuje adaptacji dotychczasowego przeznaczenia, a tym samym nie narusza istniejącego prawa własności terenu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

9) potrzeby interesu publicznego: projekt planu miejscowego w § 6 ust. 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego. Interes publiczny zachowany został również poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie społecznej infrastruktury zaspokajającej potrzeby mieszkańców.

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w ustaleniach planu dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** w celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 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. 2013 r. poz. 1235 ze zm.) Burmistrz Szubina kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 10.12.2014 r. W okresie przewidzianym na składanie wniosków nie wpłynęły żadne wnioski. Następnie ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożono ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 10.09.2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19.10.2015 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 20.11.2015 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany planu.

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Burmistrz Szubina na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W całości wypełniono art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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. Ponadto organ sporządzający projekt planu zapewnił stałą możliwość udzielenia wszelkich informacji związanych z etapem i trybem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego.

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** plan miejscowy w § 6 ust. 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Istniejąca sieć wodociągowa w pełni zapewnia dostateczną ilość wody dla zabudowy istniejącej oraz posiada rezerwy dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zabudowy projektowanej.

14) **ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** przedmiotowy plan miejscowy jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy przyjętego przez Radę Miejską w Szubinie w dniu 29 maja 2012 r., uchwałą nr XXI/155/12. Podstawą do przystąpienia do zmiany planu z 2012 roku są złożone wnioski mieszkańców Rynarzewa. Wszystkie wnioski dotyczyły przede wszystkim dopuszczenia możliwości wydzielania działek mniejszych niż 1000 m² oraz umożliwienia na ich terenie lokalizacji zabudowy, pomimo braku podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Dla terenów objętych zmianą zasadnicze przeznaczenie terenów nie uległo zmianie. Wprowadzono nowe parametry wielkościowe działek oraz nową regulację dotyczącą gospodarki ściekowej. Częściowo też zmieniono przeznaczenie dla działek o numerach: 461/7 i 461/16 poprzez dopuszczenie ruchu pojazdów. W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Szubina o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych. Podobnie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Jednoznacznie świadczy to, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

15) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

- **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie, wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej, ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strukturze zabudowy miejscowości Rynarzewo. Obszar ten jest już częściowo zainwestowany i położony na terenie istniejącego osiedla. Ze względu na położenie w obszarze o dużej intensywności zabudowy w przypadku układu drogowego ma miejsce zachowanie zasadniczego układu dróg obsługujących analizowany teren. Ponadto istniejąca i projektowana sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie potoków komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego.

- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** część zachodnia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio przylega do centralnej części miejscowości, w bliskim sąsiedztwie znajduje się przystanek transportu zbiorowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej bardzo dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne.

- **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych. Parametry ciągów komunikacyjnych umożliwiają w liniach rozgraniczających na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej.

- **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Tereny przeznaczone dla nowej zabudowy usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących terenów usługowych i mieszkaniowych, będą stanowią ich uzupełnienie. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach dużej i dobrze wyposażonej w infrastrukturę społeczną miejscowości. Ustalenia planu miejscowego mają na celu przede wszystkim adaptowanie i porządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy.

2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Proponowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej w Szubinie nr LII/414/14 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Szubin.

3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia minimalizowanie kosztów inwestycyjnych realizacji planu, poprzez uzupełnienie terenów inwestycyjnych wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej oraz istniejącego transportu publicznego.

Zmiana planu wprowadza całkowicie zbieżne ustalenia z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin. Rekomendowany plan miejscowy jest realizacją polityki przestrzennej gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r.

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 jego uchwalenia.

BUKMISTRZ
Antur Michalak
Antur Michalak