

RADA MIEJSKA w Szubinie

Uchwała nr 16/35/03...
Rady Miejskiej w Szubinie
z dnia 13 lutego 2003 r.

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu części wsi Zamość, gm. Szubin.*

*Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.
1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r.
Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154,
poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz
na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie
gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. nr 23,
poz. 220, nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271)*

Rada Miejska w Szubinie **uchwała co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Zamość, gm. Szubin określony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo w oderwaniu od ustaleń rysunku planu.

§ 3. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć wykonany na podkładzie mapowym w skali 1:1000 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały i zawierający ustalenia, których przedstawienie nie było możliwe w tekście uchwały.

§ 4. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania określające zasady podziału poszczególnych terenów na działki; podział ten może być zmieniony, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

§ 5. Dla całego obszaru objętego niniejszym planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Zasady i warunki zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

- 1) podział gruntów na działki według zasad ustalonych na rysunku planu z uwzględnieniem § 4; minimalna szerokość działki dla zabudowy wolno stojącej - 25 m, dla zabudowy bliźniaczej – 16 m,
- 2) linie zabudowy według rysunku planu,

- 3) zakaz wprowadzania funkcji niezgodnych z przeznaczeniem terenów - na terenach budownictwa mieszkaniowego zakaz lokalizacji magazynów, obiektów uciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej w tym hodowli zwierząt,
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, wyposażonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe,
- 5) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych; ścieki należy wywozić do zlewni ścieków wskazanej przez Urząd Gminy i Miasta w Szubinie; docelowo odprowadzenie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- 6) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
- 7) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Miasta i Gminy w Szubinie,
- 8) zasilanie w energię elektryczną liniami niskiego napięcia z istniejącej stacji transformatorowych „Zamość 2” i „Zamość 12” oraz z dwóch projektowanych stacji słupowych; lokalizacja stacji projektowanych na terenie opracowania planu: stację „Zamość 2” przebudować na stację w gabarycie 250 kVA, stację „Zamość 12” oraz odcinek linii napowietrznej SN, kolidujący z projektowanym układem komunikacyjnym przestawić poza jezdnię drogi; zalecana adaptacja pozostałych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia; oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb OC,
- 9) dla ochrony powietrza atmosferycznego do ogrzewania budynków należy stosować elektryczność, gaz lub paliwa o niskiej zawartości siarki,
- 10) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty,
- 11) nawierzchnię parkingów należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu,
- 12) w granicach strefy archeologicznej „W” naniesionej na rysunku planu prace ziemne należy uzgadniać z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków,
- 13) w przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny prace należy wstrzymać do czasu wykonania dokumentacji przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków.

§ 7. Na terenach mieszkalnictwa oznaczonych na planie symbolem M ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji - w tym poddasze użytkowe,
- 2) dachy o nachyleniu od 30° do 60° , kryte dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze naturalnej ceramiki,
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży z pomieszczeniami gospodarczymi nie przekraczających wysokości 3 m do gzymsu i 4,5 m do kalenicy o architekturze dostosowanej do architektury budynków mieszkalnych; zaleca się łączyć garaże w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym,
- 4) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki, minimum 50% powierzchni działki należy przeznaczyć na zieleni ozdobną lub użytkową.

§ 8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkalnictwa z dopuszczeniem usług, oznaczonych na planie symbolem M/U:

- 1) budynki mieszkalne i garaże należy realizować na warunkach określonych w § 7 pkt 1, 2 i 3,
- 2) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych, w których wysokość pomieszczeń w świetle nie może przekraczać 3,0 m, z zastrzeżeniem, iż działalność prowadzona w wymienionych obiektach nie będzie uciążliwa,
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji wymienionych w punkcie 2 z budynkiem mieszkalnym,
- 4) w granicach działki należy wyznaczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych,
- 5) w przypadku lokalizacji budynków wymienionych w punkcie 2. powierzchnia terenu przeznaczonego pod zieleni musi wynosić minimum 30% powierzchni działki.

§ 9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa, oznaczonych na planie symbolem U/M:

- 1) teren przeznacza się na lokalizację budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych jednokondygnacyjnych; dopuszcza się drugą kondygnację w postaci poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachów o nachyleniu od 30° do 60° , krytych dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze naturalnej ceramiki; uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki,
- 2) dopuszcza się lokalizację samodzielnego budynku mieszkalnego na warunkach określonych w § 7 pkt 1 i 2, pod warunkiem, że nie będzie znajdował się w strefie uciążliwości prowadzonej działalności,

- 3) dopuszcza się wydzielenie mieszkania w budynkach wymienianych w punkcie 1 pod warunkiem, że nie będzie znajdowało się w strefie uciążliwości prowadzonej działalności,
- 4) w granicach działki należy wydzielić niezbędną ilość miejsc parkingowych związanych z prowadzoną działalnością,
- 5) minimum 30% powierzchni działki należy przeznaczyć na zieleni użytkową lub ozdobną.

§ 10. Ustala się konieczność zachowania i utrzymania wszystkich elementów składowych systemów odwadniających:

- 1) zbiorników wód otwartych,
- 2) rowów melioracyjnych,
- 3) krytych kanałów,
- 4) drenazy.

§ 11. Na cele publiczne przeznacza się tereny ulic i ciągów pieszych oznaczone symbolami zaczynającymi się literą „K”.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia planu

§ 12. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami:

- 1) **1 M/U i 2 M/U** - tereny mieszkalnictwa z dopuszczeniem usług; obowiązują ustalenia § 6 i 8,
- 2) **3 LS i 4 LS** - teren lasów; obowiązują przepisy dotyczące gruntów leśnych.
- 3) **5 U/M, 6 U/M i 7 U/M** - tereny usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa; obowiązują następujące ustalenia:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- b) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę adaptowanych budynków na warunkach określonych w § 9,
 - c) na terenie **7 U/M** należy od strony toru kolejowego wykonać pas zieleni izolacyjnej szerokości 6 m,
 - d) ponadto obowiązują ustalenia § 6 i 9,
- 4) **8 M, 9 M i 10 M** - tereny mieszkalnictwa; obowiązują następujące ustalenia:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę adaptowanych budynków na warunkach określonych w § 7,
 - c) podział działki nr 230/5 położonej na terenie **10 M** i realizacja zabudowy wymaga przełożenia istniejącego wodociągu w granice ulicy **KL 1** i ciągu pieszojezdnego **KX 14**; przełożenie linii wodociągowej na koszt dokonującego podziału i sprzedaży gruntu,
 - d) ponadto obowiązują ustalenia § 6 i 7,
- 5) **11 M/U i 12 M/U** - tereny mieszkalnictwa z dopuszczeniem usług. obowiązują następujące ustalenia:
- a) od strony toru kolejowego wykonać pas zieleni izolacyjnej szerokości 6 m.
 - b) ponadto obowiązują ustalenia § 6 i 8.
- 6) **13 M, 14 M, 15 M i 16 M** - tereny mieszkalnictwa; obowiązują ustalenia § 6 i 7,
- 7) **17 LS** - teren lasów; obowiązują przepisy dotyczące gruntów leśnych.
- 8) **18 M** - teren mieszkalnictwa; obowiązują następujące ustalenia:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę adaptowanych budynków na warunkach określonych w § 7,
 - c) należy adaptować teren leśny zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów leśnych,
 - d) ponadto obowiązują ustalenia § 6 i 7,
- 9) **19 M** - teren mieszkalnictwa; obowiązują ustalenia § 6 i 7,
- 10) **20 M** - teren mieszkalnictwa; obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy adaptować teren leśny zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów leśnych,
 - b) ponadto obowiązują ustalenia § 6 i 7,

11) **21 M** - teren mieszkalnictwa; obowiązują następujące ustalenia:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę adaptowanych budynków na warunkach określonych w § 7,
- c) podział na działki i realizacja zabudowy wymaga przełożenia istniejącego wodociągu w linii rozgraniczającej ulicy **KL 1**; przełożenie linii wodociągowej na koszt dokonującego podziału i sprzedaży gruntu,
- d) ponadto obowiązują ustalenia § 6 i 7,

12) **22 M** i **23 M** - teren mieszkalnictwa; obowiązują ustalenia § 6 i 7.

13) **24 M** - teren mieszkalnictwa; obowiązują następujące ustalenia:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę adaptowanych budynków na warunkach określonych w § 7,
- c) ponadto obowiązują ustalenia § 6 i 7,

14) **25 LS** - teren lasów; obowiązują przepisy dotyczące gruntów leśnych.

§ 13. Zasady i warunki zagospodarowania terenów przeznaczonych na cel publiczny -
lic i ciągów pieszojezdnych wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) **KL 1** - ulica lokalna; szerokość w liniach rozgraniczających 15 m. szerokość jezdni minimum 6 m, z dwóch stron chodniki, w liniach rozgraniczających ulicy należy adaptować istniejący rów melioracyjny,
- 2) **KL 2** - ulica lokalna; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, szerokość jezdni minimum 6 m, z dwóch stron chodniki,
- 3) **KD 3** – ulica dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki,
- 4) **KD 4** – ulica dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki,
- 5) **KD 5** – ulica dojazdowa zakończona placem do nawracania jak na rysunku planu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki,

- 6) **KD 6** – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki,
- 7) **KD 7** – istniejąca ulica dojazdowa z przejazdem przez tory kolejowe, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki,
- 8) **KD 8, KD 9 i KD 10** – ulice dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki,
- 9) **KD 11** – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki; realizacja jezdni wymaga przesunięcia istniejącej linii energetycznej SN i słupowej stacji transformatorowej poza projektowaną jezdnię drogi,
- 10) **KD 12** – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 do 12 m, szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki, w liniach rozgraniczających ulicy należy adaptować istniejący rów melioracyjny,
- 11) **KD 13** – ulica dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni 6 m, z dwóch stron chodniki,
- 12) **KX 14 i KX 15** – istniejące ciągi pieszojezdne, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m.

§ 14. Tereny **NX 16, NX 17, NX 18 i NX 19** przeznacza się na wewnętrzne ciągi pieszojezdne. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 15. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin uchwalony uchwałą nr XXIX/198/93 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 13.09.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. nr 15, poz. 201) oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin uchwalone uchwałą nr XXXVI/240/94 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 18.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. nr 11, poz. 113).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Szubin.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Szubinie oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Wrona

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Szubinie w dniu 20 grudnia 2000 r., podjęła uchwałę Nr XXI/211/2000 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren części wsi Zamość, gm. Szubin. W uchwale tej poza granicami obszaru objętego planem, określono przyszłe przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z wyznaczeniem terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 62,00 ha i są to grunty rolne, leśne oraz drogi w następujących klasach:

1. RVI – ca 20,00 ha,
2. RV – ca 12,00 ha
3. RIV – ca 5,00 ha
4. LsVI – ca 20,00 ha
5. oraz pozostałych S/RVI, B/RVI, ŁV, RZVI, rowy i drogi – ca 5,00 ha

Po podjęciu przez Radę Miejską w Szubinie wyżej wymienionej uchwały, Zarząd Gminy i Miasta Szubin stosownie do art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), przystąpił do procedury mającej na celu sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym Zarząd kolejno przeprowadził następujące czynności:

1. zawiadomił organy właściwe do uzgadniania projektu planu, ogłosił w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Szubinie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. badał spójność rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonym przez Radę Miejską w Szubinie uchwałą Nr XVIII/180/2000 z dnia 20.09.2000 r.
3. wystąpił o opinie i uzgodnienia planu do właściwych organów administracji rządowej oraz otrzymał od Wojewody Kujawsko – Pomorskiego decyzję z dnia 27.03.2002 r. znak WSiR-gz-7011-2/7/02 o zezwoleniu na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IV o powierzchni 3,95 ha znajdujących się na obszarze objętym planem.
4. zawiadomił właścicieli nieruchomości oraz osoby których interes prawny może być naruszony ustaleniami planu i ogłosił w prasie lokalnej i poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko i opinią fizjograficzną, które nastąpiło w dniach od 23 października 2002 r. do 15 listopada 2002 r.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu przewiduje podział terenu objętego planem na dwadzieścia cztery działki przeznaczone na cele usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa, dziewiętnaście działek na cele mieszkalnictwa z dopuszczeniem usług oraz 154 działki przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego

o średniej powierzchni ca 1500 m².

Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez projektowaną sieć dróg gminnych w kategorii dróg lokalnych i dojazdowych o szerokości 10

– 15 m, istniejącymi ciągami pieszojezdnymi o szerokości 5m oraz projektowanymi ciągami pieszojezdnymi o szerokości min 5,00 m.

Układ komunikacyjny w miarę możliwości uwzględnia istniejący dotychczasowy układ dróg na terenie objętym planem. Orientacyjna powierzchnia dróg przeznaczonych na cele publiczne w planie wynosi 3,7 ha.

Projektowany układ drogowy zapewni obsługę komunikacyjną dla wszystkich projektowanych działek i jest on niezbędny do ich prawidłowego funkcjonowania. Dodatkowo zapewnia on obsługę komunikacyjną terenów rolnych przylegających do obszaru objętego planem od strony południowej.

W § 5 uchwały ustalono dla całego obszaru objętego planem 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia.

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w „II” strefie funkcjonalno – przestrzennej obejmującej między innymi sołectwo Zamość. Obszar ten położony jest w strefie podmiejskiej m. Bydgoszczy obejmującej ośrodki osadnictwa. W strefie uznaje się za możliwe wprowadzanie nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowo – produkcyjnej. Wiodącym kierunkiem rozwoju sołectwa Zamość jest osadnictwo – funkcja mieszkaniowa oraz produkcja i usługi, której podporządkowano kierunek pomocniczy – gospodarkę leśną.

W okresie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego oraz w terminie 14 dni po jego wyłożeniu nie wpłynął żaden protest ani zarzut. Ponadto w wyniku przeprowadzonego badania, rozwiązania przyjęte w projekcie planu są spójne z polityką przestrzenną Gminy Szubin określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szubin. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Wrona