

z dnia 24 września 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek
nr: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 położonych pomiędzy drogą gminną – 091024C,
a drogą powiatową - 1952 w miejscowości Kowalewo, gmina Szubin**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, oraz z 2009 r. Nr 220, poz. 1413) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 oraz z 2009 r. Nr 223, poz. 1458 i Nr 52, poz. 420) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XVIII/180/2000 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 20 września 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 położonych pomiędzy drogą gminną – 091024C, a drogą powiatową - 1952 w miejscowości Kowalewo, gmina Szubin.

2. Integralną część uchwały stanowią:

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

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

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

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

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu 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 i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa ochrony archeologicznej,
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i 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, o symbolu – MN,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- c) dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z
- d) dróg publicznych, o symbolu – KD,
- e) dróg niepublicznych wewnętrznych, o symbolu – KDW.

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wymagane sytuowanie nowych budynków w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,

2) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:

- a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
- b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,

2) usuwanie drzew i krzewów wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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

1) na terenie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa archeologiczna „W”, na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt inwestora, zakres prac archeologicznych określony zostanie przy uzgodnieniu projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

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

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie, z zasadami określonymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) podziału na działki budowlane dokonywać można wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z zasadami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,

2) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek budowlanych w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana – z zachowaniem zasady budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

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

1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;

3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,

4) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,

- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych; w sposób zorganizowany przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne zezwolenia na świadczenie usług w zakresie odbioru ścieków komunalnych,
 - c) w czasie do jednego roku po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - d) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 7) w przypadku parkingów i komunikacji dopuszcza się, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego lub za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie obiektów z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej,
 - b) lokalizacja stacji w liniach rozgraniczających gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, w środkowej części obszaru opracowania,
 - c) dla zasilania stacji należy wybudować kablową linię średniego napięcia, poprzez wyprowadzenie jej z projektowanej na terenie „Rometu” wolno stojącej stacji transformatorowej,
 - d) wszystkie projektowane linie kablowe średniego oraz niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu,
 - e) realizacja uzbrojenia elektroenergetycznego w niepublicznych drogach wewnętrznych wymaga wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych (służebność przesyłu) dla ułożenia i eksploatacji sieci.
- 11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 12) 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.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.
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

Zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu objętego planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków mieszkaniowych do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 2) dachy o nachyleniu 20° do 60°,

- 3) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5 m,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 60%,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 7) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych budynków usługowych,
- 8) wysokość budynków usługowych (w tym poddasze użytkowe) maksymalnie 7,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 9) dachy budynków usługowych o nachyleniu 20° do 60°,
- 10) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 11) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na warunkach dotyczących nowej zabudowy,
- 12) minimum 50 % powierzchni działki biologicznie czynnej, z dopuszczeniem miejsc parkingowych w formie ażurowej nawierzchni wliczanej do powierzchni biologicznie czynnej.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **2MN/U** i **3MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków mieszkaniowych do dwóch kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym oraz maksymalnie 9,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 2) dachy o nachyleniu 20° do 60°,
- 3) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5 m,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 60 %,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 7) dopuszcza się realizację budynków usługowych do jednej kondygnacji naziemnej,
- 8) wysokość budynków usługowych (w tym poddasze użytkowe) maksymalnie 7,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 9) dachy budynków usługowych o nachyleniu 20° do 60°,
- 10) minimum 50 % powierzchni działki biologicznie czynnej, z dopuszczeniem miejsc parkingowych w formie ażurowej nawierzchni wliczanej do powierzchni biologicznie czynnej.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **4MN - 7MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy o nachyleniu 20° do 60°,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 50% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna), z dopuszczeniem miejsc parkingowych w formie ażurowej nawierzchni wliczanej do powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami **KD-Z** przeznacza się na cel istniejącej drogi publicznej zbiorczej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,

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

§ 11. Teren oznaczony symbolem **KD** przeznacza się na cel drogi publicznej:

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

§ 12. Tereny oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2** przeznacza się na cel dróg niepublicznych wewnętrznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się budowę jezdni,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 13. Teren oznaczony symbolem **KDW3** przeznacza się na cel dróg niepublicznych wewnętrznych:

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

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

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



WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Remigiusz Kasprzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK
NR: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 POŁOŻONYCH POMIĘDZY DROGĄ
GMINNĄ - 091024C; A DROGĄ POWIATOWĄ - 1952 W MIEJSCOWOŚCI KOWALEWO,
GMINA SZUBIN

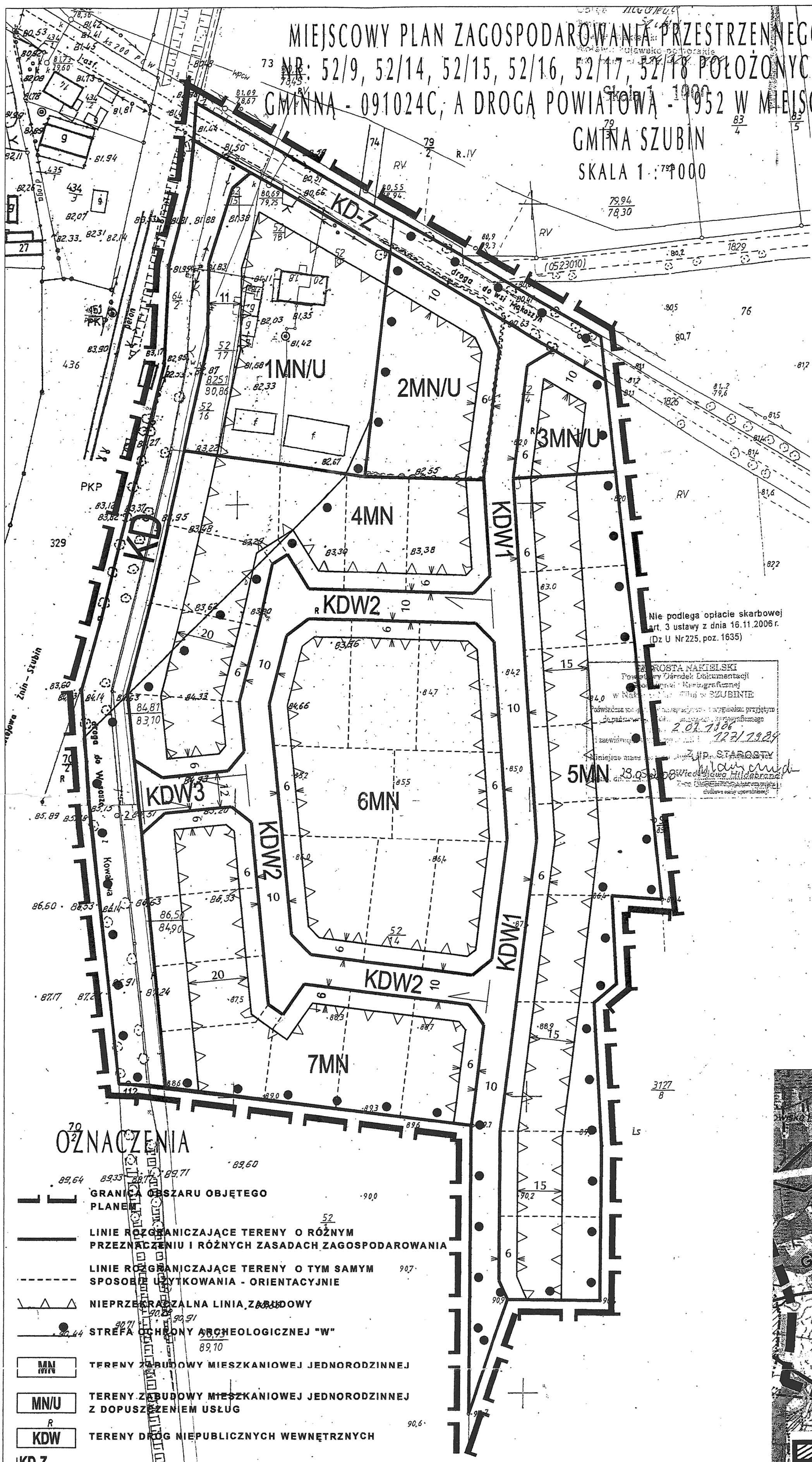
RADA MIEJSKA
w Szubinie

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 14/303/09.....
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE
Z DZIA 24.03.2009.....

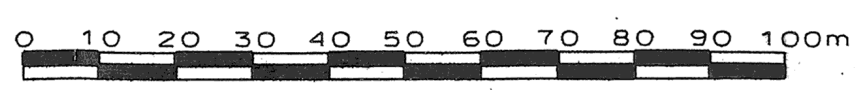
PLAN SPORZĄDZIŁ
BURMISTRZ SZUBINA

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY
Remigiusz Kasprzak



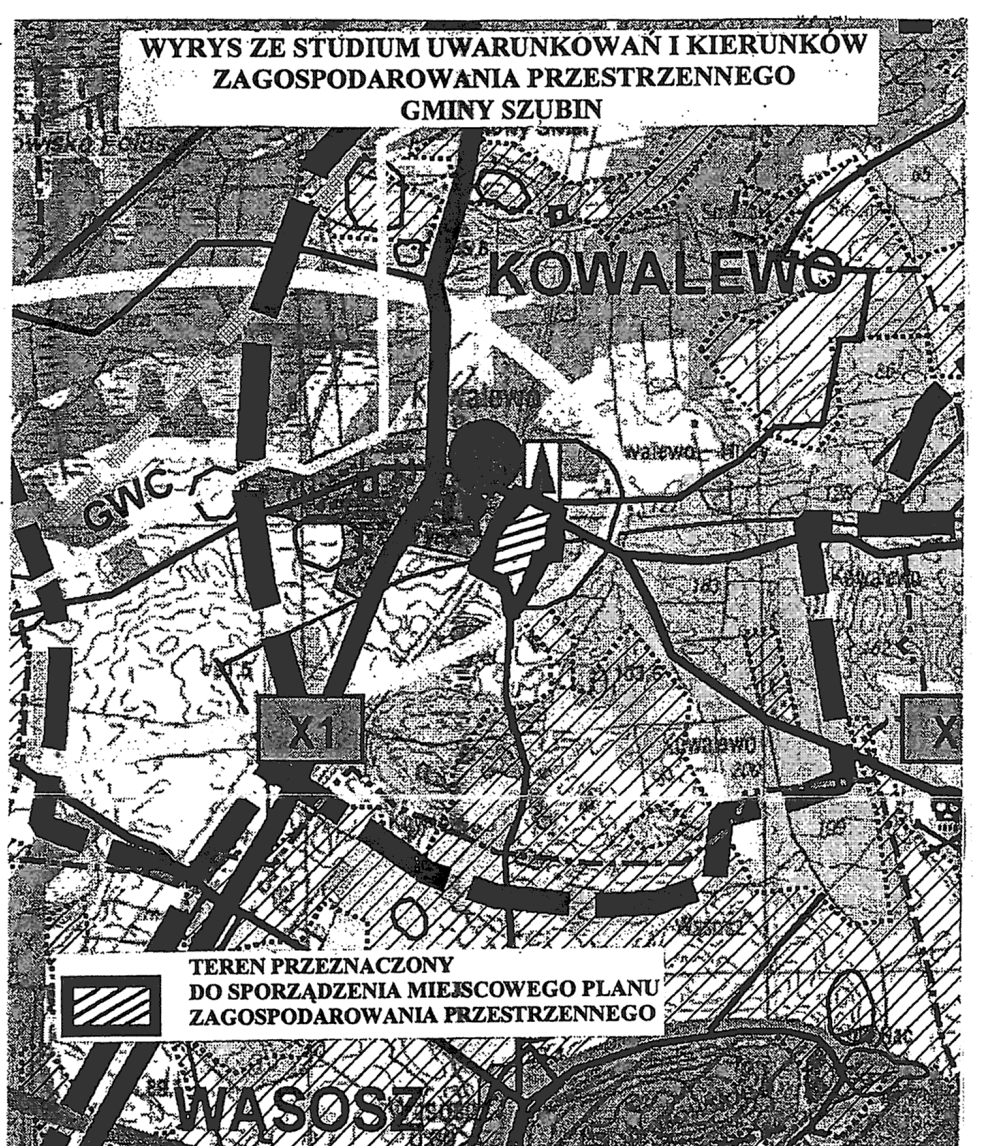
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
- NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- R TERENY DRÓG NIEPUBLICZNYCH WEWNĘTRZNYCH
- KDW TERENY DRÓG NIEPUBLICZNYCH WĘWNĘTRZNYCH
- KD-Z TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH



Nie podlega opłacie skarbowej
art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r.
(Dz. U. Nr 225, poz. 1635)

PROSTA NAKŁAD
Powiatowy Urząd Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Szubinie
Podpisano: 2.02.2009
Zap. Stanczyk
Zap. Stanczyk



RADA MIEJSKA w Szubinie

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XL/303/09
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2009 R.
PLAN SPORZĄDZIŁ
BURMISTRZ SZUBINA**

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
DZIAŁEK NR: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 POŁOŻONYCH POMIĘDZY DROGĄ GMINNĄ
– 091024C, A DROGĄ POWIATOWĄ - 1952 W MIEJSCOWOŚCI KOWALEWO, 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. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 132, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 oraz z 2009 r. Nr 220, poz. 1413) 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
1.	Prośba o wprowadzenie zapisu do planu, aby drogi wewnętrzne (oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3) miały charakter dróg publicznych.	Drogi oznaczone w planie symbolami KDW1, KDW2, KDW3 są przeznaczone na cel dróg niepublicznych wewnętrznych.	Polityka przestrzenna gminy Szubin nie przewiduje na terenie objętym planem tworzenia publicznych dróg wewnętrznych.	Teresa Kowalczyk ul. Korczaka 2/20 85-319 Bydgoszcz Data wpływu uwagi: 14.09.2009 r.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Remigiusz Kasprzak

RADA MIEJSKA w Szubinie

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XL/303/09
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2009 R.
PLAN SPORZĄDZIŁ
BURMISTRZ SZUBINA

ROZSTRZYGNIECIE

O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK NR: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 POŁOŻONYCH POMIĘDZY DROGĄ GMINNĄ – 091024C, A DROGĄ POWIATOWĄ – 1952 W MIEJSCOWOŚCI KOWALEWO, GMINA SZUBIN

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 132, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 oraz z 2009 r. Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Szubinie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **Drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową,
- b) **urządzenia elektroenergetyczne;** budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji, adaptacja istniejących linii elektroenergetycznych,
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- d) **sieć telekomunikacyjna;** podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej,

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 położonych pomiędzy drogą gminną – 091024C, a drogą powiatową - 1952 w miejscowości Kowalewo, gmina Szubin, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin.
- b) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 164 z 2006r. poz. 1163 z późn. zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 156 z 2006r. poz. 1118 z późn. zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19 z 2007 r. poz. 115 z późn. zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129 z 2006r. poz. 902 z późn. 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. Nr 89 z 2006 r. poz. 625 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

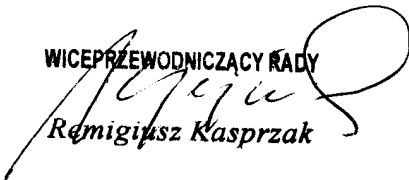
3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet miasta z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, z 2005 r. poz. 2104 z późn. zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. Nr 267 z 2005r. poz. 2251 z późn. zm.).

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

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 123, z 2006 r. poz. 858 z późn. zm.) ze środków budżetu miasta z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY


Remigiusz Kasprzak

UZASADNIENIE RADA MIEJSKA w Szubinie

W dniu 21 maja 2008 roku, na wniosek Burmistrza Szubina, Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę nr XX/153/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 położonych pomiędzy drogą gminną – 091024C, a drogą powiatową – 1952 w miejscowości Kowalewo, gmina Szubin.

Przedmiotowy plan miejscowy dotyczy terenu położonego we wschodniej części miejscowości Kowalewo i ma powierzchnię około 5,3 ha.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustalenie przeznaczenia terenu, w tym rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy przewiduje przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wyznaczy tereny do realizacji celów publicznych.

Teren objęty niniejszą uchwałą w znacznej mierze stanowi obszar niezabudowany i jest użytkowany rolniczo. Znajdują się na nim gleby następujących klas bonitacyjnych: R IV, R V i R VI. Działki położone na terenie planu miejscowego, za wyjątkiem dróg publicznych, należą do osób prywatnych.

Po podjęciu w/w uchwały Burmistrz Szubina rozpoczął procedurę sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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. z 2008 roku Nr 199 poz. 1227).

W związku z tym, Burmistrz Szubina przeprowadził kolejno następujące czynności:

1. zbadał spójność przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin, w wyniku dokonanej analizy, co do stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, należy stwierdzić, że zapisane w uchwale przeznaczenia terenów planu miejscowego w miejscowości Kowalewo są zgodne z zapisami wyżej przywołanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie, które wywieszono na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie i sołectwa Kowalewo;
3. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu;
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. uzgodnił projekt planu z wyznaczonymi organami administracji publicznej;
6. ogłosił w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2009 r. do 31 sierpnia 2009 r. i zorganizował w dniu 25 sierpnia 2009 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
7. do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 położonych pomiędzy drogą gminną – 091024C, a drogą powiatową – 1952 w miejscowości Kowalewo, gmina Szubin, została wniesiona uwaga Pani Teresy Kowalczyk. Uwagi dotyczące: nachylenia połaci dachowych, udziału procentowego funkcji usługowej w budynku mieszkalnym, ilości procentowej powierzchni biologicznie czynnej na projektowanych działkach budowlanych oraz liczby kondygnacji naziemnych zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Natomiast uwaga związana ze zmianą klasyfikacji niepublicznych dróg wewnętrznych na publiczne drogi gminne nie została uwzględniona. W myśl art. 19 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Szubinie nie stwierdziła konieczności dokonania ponownych uzgodnień i opinii po wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego.

Powyżej przywołana ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nałożyła obowiązek na organ sporządzający projekt planu miejscowego nowe zadania. Zadania te odnoszą się głównie do zwiększenia udziału społeczeństwa przy pracach związanych z opracowaniem projektu planu, prognozy oddziaływania na środowisko oraz opracowaniu ekofizjograficznym. Ustawa ta wymaga, dla dokumentów wymagających przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a takim jest plan miejscowy, udziału społeczeństwa na każdym etapie opracowywania

projektu dokumentu. Zgodnie z ustawą zapewniono możliwość aktywnego udziału społeczeństwa w opracowaniu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko tego planu poprzez:

1. ogłoszenie w prasie lokalnej oraz obwieszczenie, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie i sołectwa Kowalewo, a także zawiadomienie właściwych organów tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego we wsi Kowalewo;
2. na podstawie art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzgodniony został z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
3. wyznaczono terminy na zapoznanie się z treścią projektu planu, prognozą i opracowaniem ekofizjograficznym, w czasie trwania wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
4. zgodnie z art. 21 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Szubina w publicznie dostępnych wykazach umieścił dane dotyczące projektu planu miejscowego w związku z upowszechnianiem informacji o środowisku i jego ochronie;
5. w ustawowych terminach, w związku z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska, do przedmiotowego projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynął żaden wniosek.

Załączony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 52/9, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18 położonych pomiędzy drogą gminną – 091024C, a drogą powiatową – 1952 w miejscowości Kowalewo, gmina Szubin, przewiduje wydzielenie 31 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 3 działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem funkcji usługowej. Pozostała część terenu przewidziana jest pod inwestycje komunikacyjne – drogi wewnętrzne i drogi publiczne.

Dla terenów przeznaczonych na cele publiczne, nie przewiduje się ustalenia stawki procentowej dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia.

Dla terenów przeznaczonych na cele niepubliczne, ustalona została stawka procentowa dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, w wysokości 30 %.

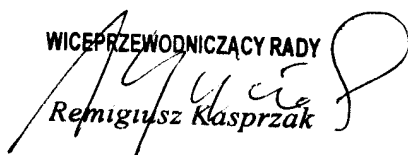
Głównym celem opracowania planu było określenie nowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowe działki cieszą się dużym zainteresowaniem ze strony potencjalnych inwestorów. Ustalenia planu umożliwią określenie zasad lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ustalą 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 parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy możemy w realny sposób przyczynić się do ochrony dziedzictwa przyrodniczego, kulturowego, krajobrazowego oraz do podniesienia walorów architektonicznych. Znaczącym jest również to, że na terenie objętym planem możliwe jest znaczne przyspieszenie procesu inwestycyjnego, na co często zwracają uwagę inwestorzy, a tym samym wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna tego terenu.

Niniejszy plan miejscowy jest także wyjściem naprzeciw oczekiwaniom społecznym.

W 2004 r. złożony został wniosek do Burmistrza Szubina o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 52/14 w Kowalewie, z przeznaczeniem jej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Planowe gospodarowanie przestrzenią publiczną w postaci uchwalonego planu miejscowego, z uwzględnieniem wszystkich zasad ładu przestrzennego, staje się podstawą do prawidłowego i racjonalnego korzystania z dóbr materialnych jak i niematerialnych.

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

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Remigiusz Kasprzak