

UCHWAŁA Nr XLIV/331/09
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE

z dnia 30 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie.

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 2000r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie.

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 nr 1 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, o symbolu – MN/U,
- 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 zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
 - 2) zaleca się ogrodzenie działek ażurowe lub 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.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) Cały teren objęty planem miejscowym leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej dla zabytkowego zespołu Rynarzewa. Strefa „B” jest równoznaczna ze strefą „W” ochrony archeologicznej. Obszar objęty strefą „B” i „W” podlega rygorom w zakresie utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy (linie zabudowy, proporcje gabarytów i wysokości, podziały historyczne, wkomponowanie w krajobraz naturalny), zachowanie zabudowy historycznej (jej konserwacja i rewitalizacja), dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji, zachowanie kompozycji i układów zieleni historycznej, usuwanie obiektów dysharmonizujących;
 - 2) Wymagany jest nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi;
 - 3) Na obszarze strefy „B” uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winny być: remonty, modernizacje i adaptacje obiektów zabytkowych, uzupełnienia zabudowy, wprowadzanie małych form architektonicznych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego, prace ziemne.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) Wymagana 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 lub obiektów podlegających ochronie przyrody, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) warunki komunikacyjne zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestora sieci,
 - 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - 4) 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 odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych; ścieki należy wywozić do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Szubinie i dokumentować ilości wywożonych ścieków,
 - c) po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - 5) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, z terenów dróg do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,

- 6) 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,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - 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,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Rynarzewo I”,
 - b) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej, poprzez kanalizację teletechniczną, na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
 - a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Miejski,
 - 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 ustala się na 30%.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu objętego planem

§ 7. Teren oznaczony symbolem **MN/U** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielenie do 3 działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, minimalna szerokość frontowej granicy działki nie może być mniejsza niż 20,00 m przy zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej,
- 2) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 800 m²,
- 3) wysokość projektowanych budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalnie do 9,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy nowych granicach działek powstałych w wyniku podziału terenu,
- 5) dachy projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu 20° do 60° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej,
- 6) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę wolnostojących budynków garażowych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych,
- 7) dopuszcza się budowę wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych, o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, o wysokości maksymalnie 6,00 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej przy nowych granicach działek powstałych w wyniku podziału terenu,
- 9) dopuszcza się budowę obiektów usługowo-handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,00 m²,
- 10) wysokość obiektów usługowo-handlowych do dwóch kondygnacji oraz maksymalnie 7,00 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 11) dachy projektowanych obiektów usługowo-handlowych o nachyleniu 5° do 60° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej,

- 12) na terenie każdej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy wydzielić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 13) na terenie zabudowy usługowo-handlowej należy wydzielić minimum 5 stanowisk na każde 100,00 m² powierzchni sprzedażowej w tym min. po jednym dla osób niepełnosprawnych na każde 100,00 m² tej powierzchni,
- 14) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ulicy Polnej,
- 15) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy usługowo-handlowej z ulicy Strażackiej,
- 16) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynnej,
- 17) na terenie zabudowy usługowo-handlowej minimum 20 % powierzchni działki biologicznie czynnej.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 9. W granicach objętych niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchyla się uchwałę nr XXXIV/319/2002 Rady Miejskiej w Szubinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Polna I” w Rynarzewie obejmującego działkę nr ewid. 498/4.

§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego. Publikacji nie podlegają załączniki nr 2 i 3 do uchwały.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Domzala
Marek Domzala

RADA MIEJSKA

w Szubinie

UZASADNIENIE

W dniu 20 marca 2008 roku, na wniosek Burmistrza Szubina, Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę nr XVIII/139/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 498/7 w Rynarzewie, który ma stanowić zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Polna I” w Rynarzewie obejmującego działkę, nr ewid. 498/4, który obejmował także działkę nr 498/7. W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej. Działka o numerze 498/7 ma powierzchnię 0,50 ha.

W 2006 r. właściciel działki nr 498/7 wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Szubina o dokonanie stosownej zmiany we wspomnianym planie, gdyż obecne przeznaczenie uniemożliwia mu budowę obiektów handlowo – usługowych.

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 działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, o symbolu – MN/U.

Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, Burmistrz Szubina rozpoczął procedurę planistyczną, 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 Rynarzewo 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 Rynarzewo;
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 11 września 2009 r. do 16 października 2009 r. i zorganizował w dniu 2 października 2009 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
7. do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie, została wniesiona zbiorowa uwaga Mieszkańców ulicy Polnej w Rynarzewie. Mieszkańcy ulicy Polnej zakwestionowali zapis w części tekstowej projektu planu dotyczący przeznaczenia dz. nr 498/7 w Rynarzewie pod zabudowę usługową. Ich obawy dotyczyły przede wszystkim możliwości lokalizacji na przedmiotowej działce składnicy złomu lub węgla, która będzie zakłócała ruch komunikacyjny na ulicy Polnej, a ulica nie jest przystosowana do ruchu dwukierunkowego dla transportu ciężkiego, który miałby, w opinii mieszkańców, obsługiwać zabudowę usługową zlokalizowaną na dz. nr 498/7.
8. następnie, na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Zarządzeniem Nr 0151 - 155/09 z dnia 13 listopada 2009 r. Burmistrz Szubina rozpatrzył powyższą uwagę, rozstrzygając o jej nieuwzględnieniu. Wyraził pogląd, że zapisy przedmiotowego planu w jednoznaczny sposób wskazują o obsłudze komunikacyjnej poszczególnych terenów, a co za tym idzie uwaga Mieszkańców ulicy Polnej stała się bezpodstawna.

Powyżej przywołana ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nałożyła na organ sporządzający projekt planu miejscowego nowe zadania. Odnoszą się one głównie do zapewnienia udziału społeczeństwa przy sporządzaniu projektu planu, prognozy oddziaływania na

środowisko oraz opracowania ekofizjograficznego. Plan miejscowy jest dokumentem wymagającym przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w związku z tym w/w ustawa wymaga udziału społeczeństwa na każdym etapie opracowania jego projektu. 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 Rynarzewo, a także zawiadomienie właściwych organów tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w miejscowości Rynarzewo;
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 zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie, przewiduje wydzielenie do trzech działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji obiektu usługowo-handlowego o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,00 m². Projekt planu nie przewiduje wyznaczenia terenów do realizacji celów publicznych.

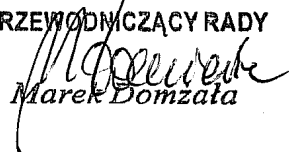
Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, ustalona została stawka procentowa dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, w wysokości 30 %.

Głównym celem opracowania planu było określenie nowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wychodząc jednocześnie naprzeciw oczekiwaniom właściciela jak i mieszkańców Rynarzewa. Ustalenia planu umożliwią określenie zasad lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ustala 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 okolicy. 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.

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.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Domzala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ POMIĘDZY ULICAMI STRAZACKĄ I POLNĄ W RYNARZEWIE

RADA MIEJSKA
w Szubinie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZUBIN

TEREN PRZEZNACZONY
DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIV/331/09
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE
Z DNIA 30 grudnia 2009 r.
PLAN SPORZĄDZIŁ
BURMISTRZ SZUBINA

PRZEWODNICZĄCY RADY
Marek Domżała

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM
FUNKCJI USŁUGOWEJ

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Obręb:
Gmina: Szubin
Powiat: nakielski
Województwo: kujawsko-pomorskie

STAROSTA NAKIELSKI

RADA MIEJSKA w Szubinie

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLIV/331/09
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE
Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 R.**

**PLAN SPORZĄDZIŁ
BURMISTRZ SZUBINA**

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ POMIĘDZY ULICAMI STRAŻACKĄ I POLNĄ W RYNARZEWIE 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.	Brak zgody na lokalizację na działce nr 498/7 składnicy złomu lub węgla, które będą zakłócały ruch komunikacyjny na ulicy Polnej. Ulica ta nie jest przystosowana do ruchu dwukierunkowego dla transportu ciężkiego, który miałby, w opinii mieszkańców, obsługiwać zabudowę usługową planowaną na terenie objętym planem.	§ 7 14) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ulicy Polnej, 15) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy usługowo-handlowej z ulicy Strażackiej,	Ustalenia planu przewidują obsługę komunikacyjną dla terenu zabudowy usługowej z ulicy Strażackiej, a nie z ulicy Polnej.	Jedna uwaga podpisana przez 23 Mieszkańców ulicy Polnej w Rynarzewie Data wpływu uwagi: 05.11.2009 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Domżała
Marek Domżała

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XLIV/331/09 RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE Z DNIA 30 GRUDNIA 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 ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ POMIĘDZY ULICAMI STRAŻACKĄ I POLNĄ W RYNARZEWIE 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 zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie, 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

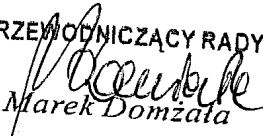
elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 89 z 2006 r. poz. 625 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką 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 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 gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Domżała

RADA MIEJSKA

w Szubinie

PODSUMOWANIE DO UCHWAŁY W SPRAWIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie

na podstawie art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie, obejmuje działkę oznaczoną numerem 498/7 w Rynarzewie, gmina Szubin, o powierzchni ok. 0,5 ha. Jest to zmiana obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Polna I” w Rynarzewie obejmującego działkę, nr ewid. 498/4

Głównym celem opracowania planu było określenie nowych zasad kształtowania terenu i wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, o symbolu – MN/U.

Ustalenia planu umożliwiają określenie zasad lokalizacji jednorodzinnej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ustalają parametry kształtowania zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji obiektu usługowo-handlowego o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400,00 m². Projekt planu nie przewiduje wyznaczenia terenów do realizacji celów publicznych. Przedmiotowy plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenu tylko pod jedną funkcję - MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Ustalenia planu przyczyniają się do rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej, realizując jednocześnie zasadę ładu przestrzennego, co jest zgodne z oczekiwaniami właściciela jak i mieszkańców Rynarzewa. Plan miejscowy wprowadzi także jednolite warunki dla rozwoju zabudowy i lokalnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zagwarantuje warunki eliminujące zabudowę terenu niezgodną z interesem mieszkańców i historycznym charakterem tego miejsca. Zapisy planu minimalizują wystąpienie konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych oraz przyczyniają się do poprawy jakości życia mieszkańców w sposób zgodny z wymogami ładu przestrzennego.

Zabudowę mieszkaniowo-usługową o charakterze przedstawionym w projekcie planu, należy uznać za relatywnie mało uciążliwą dla środowiska – zwłaszcza przy tak małej skali inwestycji, niemniej jednak jego realizacja stanowi ingerencję w środowisko. Podkreślić należy, że ze względu na położenie obszaru w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o podobnym charakterze, ta funkcja stanowi tu możliwie najbardziej racjonalny sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności.

Miejscowość Rynarzewo ze względu na specyficzne położenie posiada ograniczony dostęp do wolnych terenów o predyspozycjach dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tak więc na wysoką ocenę tej lokalizacji wpływają zarówno względy przyrodnicze (po pierwsze - dążenie do skupiania osadnictwa dla minimalizacji oddziaływania - poprzez zagęszczenie istniejącego zagospodarowania i nie wykraczanie z zabudową poza tereny zainwestowane). Warto zauważyć, że realizacja planowanego zainwestowania w żaden sposób nie naruszy równowagi ekologicznej, ponieważ teren ten już obecnie podlega silnej antropopresji. Plan miejscowy zawiera ustalenia o charakterze proekologicznym, mające na celu minimalizację szkodliwego oddziaływania i zachowanie wysokiej jakości środowiska i krajobrazu. Należy tu wymienić m.in.: zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą; nakaz zagospodarowania terenu w sposób prowadzący do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących form ukształtowania terenu i zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych; wymóg zachowania co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i co najmniej 20% przy zabudowie usługowo-handlowej; konieczność zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej; obsługę zabudowy w zakresie sanitarnym za pomocą gminnej sieci, a do czasu jej realizacji poprzez szczelne zbiorniki opróżniane w punkcie zlewnym oczyszczalni w Szubinie (z dokumentacją ilości wywożonych ścieków); obsługę zabudowy w zakresie ogrzewania i celów socjalno-bytowych za pomocą gazu przewodowego (lub z indywidualnych zbiorników na gaz płynny), energii elektrycznej lub paliw ekologicznych, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin; konieczność gromadzenia odpadów stałych w zamykanych przenośnych pojemnikach wywożonych w sposób zorganizowany i in.

Przyjęte w dokumencie rozwiązania nie wykluczają się z warunkami przyrodniczymi, występującymi na analizowanym obszarze. Projektowana zabudowa jest naturalnym sposobem rozwoju istniejącej zabudowy miejscowości Rynarzewo. Teren objęty planem miejscowym przylega bezpośrednio do terenów już zainwestowanych i nie wymaga nowych sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Stanowi jej uzupełnienie. Intensywność projektowanej zabudowy oraz jej skala jest na tyle ograniczona, by nie wpływać negatywnie na środowisko.

Ponadto należy podkreślić, że w obszarze objętym planem miejscowym nie występują cenne elementy przyrodnicze lub takie, dla których przewidziano jakiejkolwiek formy ochrony. Zgodnie z powyższym projektowany wzrost intensywności zabudowy i bardziej intensywne wykorzystanie przestrzeni - nie może budzić zastrzeżeń.

Projektowane zmiany wiązać się będą z niewielkim wzrostem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz w wysokim stopniu zredukowaną emisją zanieczyszczeń kanalizacyjnych, deszczowych oraz odpadów stałych.

Rozwiązania zawarte w omawianym dokumencie należy uznać za pozwalające na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni i naturalny rozwój urbanistyczny miejscowości Rynarzewo, zgodne z przyrodniczymi predyspozycjami terenu, uwzględniające zarówno potrzeby mieszkańców, jak i środowiska przyrodniczego oraz realizują podstawowe zasady zrównoważonego rozwoju miejscowości i gminy.

Zgodnie z wymogami art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią.

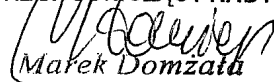
Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 w/w ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nakle nad Notecią oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Przy opracowaniu powyższej prognozy zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 w/w ustawy podano do publicznej wiadomości komunikat o przystąpieniu do opracowania projektu prognozy oddziaływania na środowisko do w/w projektu planu miejscowego i możliwości składania wniosków i uwag do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy. W ustawowo określonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Strażacką i Polną w Rynarzewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiona została jedna uwaga zbiorowa złożona przez Mieszkańców ulicy Polnej w Rynarzewie. Burmistrz Szubina Zarządzeniem Nr 0151 - 155/09 z dnia 13 listopada 2009 r., rozpatrzył powyższą uwagę, rozstrzygając o jej nieuwzględnieniu.

Nie stwierdzono sprzeczności pomiędzy obowiązującymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska, a treścią projektu planu miejscowego. Z uwagi na znikomy wpływ projektowanej inwestycji na środowisko nie nałożono obowiązku wykonania badań środowiskowych, które miałyby na celu określenie zanieczyszczenia jakości gleby i atmosfery po realizacji inwestycji lub zgodnie z przepisami odrębnymi, przed rozpoczęciem jakichkolwiek nowych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Domżała