

**UCHWAŁA NR XXX/231/13
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 7 lutego 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralno – zachodniej części miasta
Szubina, gmina Szubin**

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 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r., poz. 21) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) 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 dla centralno - zachodniej części miasta Szubina, gmina Szubin.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, 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 lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 4) oznaczenie obiektu wpisanego do ewidencji zabytków,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,

6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia planu**

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się :

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN** ,
 - b) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o symbolu – **U/P**,
 - c) teren usług oświaty, o symbolu – **UO**,
 - d) teren zabudowy usługowej, o symbolu – **U**,
 - e) teren usług administracji, o symbolu – **UA**,
 - f) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – **E**,
 - g) teren parkingu z dopuszczeniem terenu komunikacji lotniczej, o symbolu – **KP/KL**,
 - h) tereny zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP** ,
 - i) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MW/U**,
 - j) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MW/MN/U**,
 - k) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U**,
 - l) teren usług służby zdrowia, o symbolu – **UZ**,
 - m) teren usług kultu religijnego, o symbolu – **UK**,
 - n) tereny dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – **KD-Z**,
 - o) teren dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,
 - p) tereny dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,
 - q) tereny dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW** ,
 - r) ciąg pieszojezdny, o symbolu - **KX**,
 - s) ciąg pieszy, o symbolu - **KXp**,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków 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, z wyłączeniem prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w części terenu, określonej na rysunku planu, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”, na której wymagane jest:

- 1) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zabudowy,
- 2) utrzymanie historycznej linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
- 3) zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków z wymogiem jej konserwacji, rewitalizacji i rekonstrukcji realizowanym przez remonty konserwatorskie:
 - a) zachowanie lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków,
 - b) zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych (zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania),
 - c) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne na ścianach frontowych,
 - d) wymagane jest przywrócenie stolarki z materiałów i w formie historycznej, wymiana stolarki dopuszczalna jedynie z zachowaniem podziałów i kształtu, zakaz stosowania stolarki PCV,
- 4) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 5) usunięcie z elewacji frontowych elementów szpecących w tym: okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych,
- 6) przywrócenie historycznego pokrycia dachów na obiektach historycznych oraz zastosowanie na nowej zabudowie takiego pokrycia,
- 7) usuwanie obiektów dysharmonizujących, uporządkowanie zapleczy działek z zachowaniem wartościowej zabudowy historycznej i likwidacja zabudowy bezwartościowej,
- 8) wprowadzanie elementów reklamy wizualnej jedynie w miejscach i w formie dopuszczonej przez właściwego konserwatora zabytków,
- 9) działalność inwestycyjna na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca prace ziemne, w tym inwestycje tzw. liniowe, wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego,
- 10) obowiązuje zachowanie historycznej zieleni komponowanej zarówno dawnego cmentarza ewangelickiego (obecnie parku), jak i zieleni towarzyszącej zabudowie (szpital i Urząd Miejski),
- 11) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 2) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty na warunkach dotyczących nowej zabudowy, w zakresie parametrów technicznych budynku,
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$ oraz dotychczasowych linii zabudowy,
- 4) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych uwzględniając dotychczasowe parametry z zakresu pokrycia dachu, kolorystyki oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,
- 5) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji uwzględniając dotychczasowe funkcje.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

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

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń szczegółowych.

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

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji,
- 3) obowiązuje wydzielenie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych w minimalnej ilości 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni usługowej lub produkcyjnej oraz minimum 2 miejsc postojowych na budynek mieszkalny jednorodzinny i 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie w budynkach wielorodzinnych,
- 4) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 5) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
- 8) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, w przypadku terenów dróg i parkingów, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego,
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych lub ze zbiorczej sieci ciepłowniczej,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i remontowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych, zasilanych z trzech stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie opracowania: „Pałucka” (26E), „Szpital” (27E) i „Hotel” (28E) oraz ze stacji transformatorowych,
 - b) zasilanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z linii kablowych niskiego napięcia (NN), wyprowadzonych ze stacji transformatorowych „Pałucka” (26E) i ze stacji „Ogrodowa II”,
 - c) istniejące stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania projektowanych obiektów należy dostosować do zwiększonego obciążenia,
 - d) w przypadku budowy obiektów usługowych o znacznym zapotrzebowaniu mocy dopuszcza się możliwość lokalizacji na przedmiotowych terenach stacji transformatorowej własności przedsiębiorstwa energetycznego lub stacji abonenckich (własność odbiorców) na warunkach gestora sieci,
 - e) projektowane linie kablowe niskiego napięcia, dla zasilania zabudowy mieszkaniowej, prowadzić poprzez złącza kablowo-pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi i powiązające z istniejącą siecią niskiego napięcia,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci,

- g) wszystkie projektowane i przebudowywane linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach oraz w terenach ogólnodostępnych, dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- h) w przypadku nie uregulowania spraw formalno-prawnych na ułożenie sieci kablowej NN i zabudowę złączy kablowo-pomiarowych w drogach wewnętrznych, alternatywnie złącza należy zabudować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z których należy wyprowadzić zalicznikowe linie niskiego napięcia do poszczególnych projektowanych budynków,
- i) dopuszcza się zabudowę złączy kablowych SN zlokalizowanych na terenach i drogach publicznych (przy trasie istniejących linii kablowej SN) i wprowadzenie z nich linii kablowych SN do zasilania stacji, o których mowa w lit. d,
- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- 13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników, w sposób zorganizowany przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne zezwolenia na świadczenie usług w zakresie odbioru odpadów komunalnych,
- b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów tymczasowych związanych z funkcjonowaniem placu budowy,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
13. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie dotyczy.
14. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach oznaczonych symbolami: **9UO** , **11UO** , **25ZP** .
15. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0%;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu objętego planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **5MN** i **6MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 20° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,10 ha.

§ 8. Teren oznaczony symbolem **4ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **7ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej; dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową oraz realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **8U/P** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **9UO** przeznacza się na cel publiczny usług oświaty; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do czterech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 20% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 20° do 50°,
- 3) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków garażowych maksymalnie 6,0 m,

- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 40%,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczyć poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszcza się realizację budynków usługowych o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnej oraz maksymalnie 11,0 m,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 10) minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- 12) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,10 ha,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. Teren oznaczony symbolem **11UO** przeznacza się na cel publiczny usług oświaty; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do czterech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczyć poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową,
- 7) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Teren oznaczony symbolem **12KP/KL** przeznacza się na cel parkingu z dopuszczeniem terenu komunikacji lotniczej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nawierzchnie lądowiska należy zaprojektować odpowiednio do przewidywanych obciążeń,
- 2) nawierzchnie lądowiska należy wykonać z materiałów odpornych na siły związane z wirnikiem śmigłowca,
- 3) pochylenie powierzchni pola końcowego podejścia należy wykonać zgodnie z aktualnym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych lądowisk,
- 4) płytę lądowiska należy oznaczyć znakiem tożsamości w kształcie białej litery „H” o wymiarach zgodnych z aktualnymi przepisami,
- 5) strefę przyziemienia i utraty siły nośnej należy oznaczyć zgodnie z aktualnymi przepisami,

- 6) w przypadku wykorzystywania nocnego lądowiska, należy wykonać systemy świetlne i oświetleniowe zgodnie z aktualnym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych lądowisk, system należy umieścić najbliżej poziomu terenu i wykonać go w systemie łamliwym,
- 7) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 8) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **13UZ** przeznacza się na cel usług służby zdrowia; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do pięciu kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 20,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 60°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingów samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **14MW/MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czterech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 16,0 m,
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 5) dachy projektowanych budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkaniowym nie może przekraczać 45%,
- 8) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m,
- 9) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 11) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy równa z linią zabudowy istniejących obiektów kubaturowych,
- 12) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 13) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,

- 14) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,07 ha,
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 17. Teren oznaczony symbolem **15U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) należy zapewnić dostęp do istniejącej stacji transformatorowej, dopuszcza się jej rozbudowę oraz przebudowę,
- 7) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 8) dopuszcza się realizację parkingu w kondygnacji podziemnej i pierwszej naziemnej,
- 9) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 11) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **16UK** przeznacza się na cel usług kultu religijnego – istniejący kościół wraz z obiektami towarzyszącymi; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz realizacji nowych obiektów zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 3) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 4) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 5) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Teren oznaczony symbolem **17MW/MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych,
- 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 3) dachy projektowanych budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkaniowym nie może przekraczać 45% powierzchni użytkowej budynku,

- 6) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m,
- 7) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 9) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- 11) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,07 ha,
- 12) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 20. Teren oznaczony symbolem **18MN** przeznaczony na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 20° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,10 ha.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **19UA** przeznaczony na cel usług administracji; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do pięciu kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 20,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 60°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingów i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 22. Teren oznaczony symbolem **20MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 11,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 20° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,07 ha.

§ 23. Teren oznaczony symbolem **21MW/MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych,
- 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 3) dachy projektowanych budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku,
- 6) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m,
- 7) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 9) minimum 25% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
- 11) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,07 ha,
- 12) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **22U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz realizacji nowych obiektów zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 3) minimum 25% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 4) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,

- 5) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane.

§ 25. Teren oznaczony symbolem **23MW/U** przeznaczony na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnych do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 3) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację budynków usługowych,
- 7) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 8) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 20° do 50°,
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 10) minimum 25% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
- 12) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 13) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,07 ha,
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 26. Teren oznaczony symbolem **24KXp** przeznaczony na cel publiczny - ciąg pieszy; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 2) dopuszcza się realizację zieleni ozdobnej,
- 3) obowiązuje zachowanie zieleni historycznej.

§ 27. Teren oznaczony symbolem **25ZP** przeznaczony na cel publiczny zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 2) obowiązuje zachowanie historycznej zieleni komponowanej zarówno dawnego cmentarza ewangelickiego (obecnie parku) jak i zieleni towarzyszącej zabudowie.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami: **26E**, **27E** i **28E** przeznaczony na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 29. Teren oznaczony symbolem **KD-Z1** przeznaczony na cel publiczny drogi 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 nie związanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) obowiązuje zachowanie istniejącego pomnika przyrody Lipa Drobnolistna „Jadwiga”,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 30. Teren oznaczony symbolem **KD-Z2** przeznaczają się na cel publiczny drogi zbiorczej – poszerzenie istniejącej drogi:

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

§ 31. Teren oznaczony symbolem **KD-L1** przeznaczają się na cel publiczny drogi lokalnej:

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

§ 32. Tereny oznaczone symbolami: **KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5 i KD-D6** przeznaczają się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) na terenie **KD-D5** obowiązuje wydzielenie zieleni izolacyjnej od strony działki nr. 1698 o szerokości minimum 4,0 m,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 33. Teren oznaczony symbolem **KD-D7** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, zieleni ozdobnej, wiat przystankowych oraz infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 34. Tereny oznaczone symbolami: **KDW1 i KDW2** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej:

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

§ 35. Tereny oznaczone symbolem: **KX1, KX2, KX3** przeznacza się na cel publiczny, ciąg pieszojezdny:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dotyczącej odwodnień, oświetleń itp., w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 36. Tereny oznaczone symbolem **KX4** przeznacza się na cel publiczny, ciąg pieszojezdny:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dotyczącej odwodnień, oświetleń itp., w porozumieniu z gestorami sieci.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

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

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

Przewodniczący Rady

Marek Domżała

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/231/13

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 7 lutego 2013 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRALNO – ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA, GMINA SZUBIN**

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
1.	1. Osoba składająca uwagę, będąca właścicielem dz. nr 1698, wnosi o wprowadzenie do części graficznej planu lokalizacji na działce sąsiedniej obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 12,0 m; 2. Prośba o postawienie ogrodzenia na granicy działki nr 1697/4 i 1698; 3. Prośba o umieszczenie na załączniku graficznym dwóch wjazdów na działkę nr 1698, jednego z drogi KD5, a drugiego wjazdu z ciągu pieszo jezdni – KX4;	KD5 – teren drogi publicznej dojazdowej	Ad. 1. Na działce nr 1697/4 projekt planu będzie dopuszczał lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4,0 m. Ad 2. Plan miejscowy nie jest dokumentem rozstrzygającym kwestie budowy ogrodzenia. Sprawy te są regulowane Prawem budowlanym oraz Kodeksem cywilnym. Ad. 3 Plan miejscowy nie jest dokumentem rozstrzygającym o lokalizacji wjazdów z dróg publicznych na działki.	Weronika Sz, Data wpływu: 12.04.2012 r.

2.	1. Osoba składająca uwagę, będąca właścicielem dz. nr 1698, wnosi o wprowadzenie do części graficznej planu obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 12,0 m na działce nr 1697/4, wzdłuż granicy z dz. 1698; 2. Prośba o postawienie ogrodzenia na granicy działki nr 1697/4 i 1698; 3. Prośba o pozostawienie w stanie nienaruszonym drzewostanu zarówno liściastego jak i owocowego, cennego ze względu na walory przyrodnicze. Ponadto wnosząca uwagę prosi o zmianę przebiegu drogi – teren KD-D5 tak by nie było konieczności wydzielania powyższej drogi z terenu działki Pani Sz.	KD-D5 – teren drogi publicznej dojazdowej	Ad 1. Na załączniku graficznym umieszczono oznaczenie informacyjne w postaci symbolu zieleni izolacyjnej, bez podawania konkretnych wymiarów jej szerokości. Natomiast w części tekstowej planu ustalono szerokość pasa zieleni izolacyjnej na min 4,0 m. Ad 2. Plan miejscowy nie jest dokumentem rozstrzygającym kwestie budowy ogrodzenia. Sprawy te są regulowane Prawem budowlanym oraz Kodeksem cywilnym. Ad 3. Przebieg drogi oznaczonej symbolem KD-D5 pozostaje bez zmian. Projektowana droga KD-D5 jedynie w niewielkim stopniu obejmuje teren dz. nr 1698	Weronika Sz. Data wpływu: 26.10.2012 r.
----	--	---	---	---

Przewodniczący Rady

Marek Domżała

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNO –
ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA, GMINA SZUBIN**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Szubinie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

- a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska**; modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych 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,
- e) **sieć ciepłownicza**; wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innym paliwem z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery lub istniejącej zbiorczej sieci ciepłowniczej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centralno – zachodniej części miasta Szubina, 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. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.), Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej i ciepłej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059). Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 ze zm.).

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i ciepłą 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. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.) ze środków budżetu gminy i przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady

Marek Domżała

Uzasadnienie

W dniu 11 marca 2010 r., Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę Nr XLVI/351/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralno – zachodniej części miasta Szubina.

Przedmiotowa uchwała została podjęta na wniosek Burmistrza Szubina. Powierzchnia terenu objęta uchwałą wynosi ok. 20,00 ha.

Podstawą prawną sporządzenia omawianego planu miejscowego jest art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871), a także zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.). Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada miejska podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ustali przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określi sposób zagospodarowania i warunki zabudowy.

Teren objęty przedmiotową uchwałą obejmuje obszar położony w centralno-zachodniej części miasta Szubina. Granice tego obszaru wyznaczają: od wschodu ulica 3 Maja, od północy ulice Ogrodowa i Pałucka, od zachodu ulica Lipowa oraz granice działek nr 292/7 i 1705, natomiast południową granicę stanowi ulica Kcyńska z całym pasem drogowym włącznie. Obszar ujęty w uchwale stanowią w przeważającej większości grunty już zainwestowane, składające się na zwartą zabudowę miejską i wolnostojącą domów jednorodzinnych. W granicach opracowania planu znajdują się obiekty użyteczności publicznej, takie jak: urząd miejski, szpital, obiekt sakralny, szkoła podstawowa i gimnazjum. Działki o numerach: 278/2 i 292/4 stanowią jedyne większe zwarte i wolne od zabudowy tereny. Są to grunty rolne w III, IV i V klasie bonitacyjnej. Działka o numerze 278/2 jest własnością osób fizycznych. Natomiast działka o numerze 292/4 stanowi własność Skarbu Państwa w imieniu, którego prawo własności wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych.

Niniejszy teren leży w ścisłym centrum miasta, koncentruje się na jego terenie zagospodarowanie o podstawowym znaczeniu dla miasta (instytucje usług publicznych), a w jego sąsiedztwie biegną drogi o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania miasta. Wobec zagospodarowanego terenu plan ma znaczenie porządkujące. Północna oraz południowa część prezentują równinną rzeźbę, nie stanowiącą przeszkody dla zabudowy. Część terenu stanowi stromo nachylone zbocze. Obecnie jest niezagospodarowane, częściowo znajduje się na jego terenie park miejski.

Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza następujące kontury urbanistyczne:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

U/P - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

UO - teren usług oświaty;

U - teren zabudowy usługowej;

UA - teren usług administracji;

E - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

KP/KL - teren parkingu z dopuszczeniem terenu komunikacji lotniczej;

ZP - teren zieleni urządzonej;

MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;

MW/MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

UZ - teren usług służby zdrowia;

UK - teren usług kultu religijnego;

KD-Z - teren dróg publicznych zbiorczych;
KD-L - teren dróg publicznych lokalnych;
KD-D - teren dróg publicznych dojazdowych;
KDW - teren dróg wewnętrznych;
KX - ciąg pieszo jezdny;
KXp - ciąg pieszy.

Projekt planu miejscowego opracowano zgodnie z wytycznymi zapisanymi w normach prawa oraz najlepszą wiedzą techniczną i urbanistyczną na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500. Po podjęciu w dniu 11 marca 2010 r. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, Burmistrz Szubina rozpoczął procedurę sporządzenia planu miejscowego i przeprowadził kolejno następujące czynności:

1. zbadał stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin. W wyniku dokonanej analizy, należy stwierdzić, że zapisane w uchwale przeznaczenia terenów planu miejscowego są zgodne z zapisami wyżej przywołanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Następnie przygotował odpowiednie materiały geodezyjne i ustalił niezbędny zakres prac planistycznych;

2. przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o przystąpieniu do opracowania rzeczono projektu;

3. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu o przystąpieniu do opracowania projektu;

4. przygotował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i otrzymał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do sporządzonego projektu planu miejscowego;

5. uzyskał wymagane prawem uzgodnienia i opinie do projektu planu od wyznaczonych organów administracji publicznej i instytucji;

6. ogłosił w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2012 r. do 30 kwietnia 2012 r. i zorganizował w dniu 20 kwietnia 2012 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami urbanistycznymi. Było to pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego. W trakcie pierwszego wyłożenia projektu w wyżej wymienionym terminie wpłynęły do Burmistrza Szubina 4 uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone zarządzeniem nr 0050.1.78.2012 Burmistrza Szubina z dnia 8 czerwca 2012 r. Trzy uwagi zostały w całości rozpatrzone pozytywnie. Wiązały się one z przesunięciem linii zabudowy w jednym z konturów urbanistycznych. Burmistrz wyraził przekonanie, że przesunięcie to nie zmieni charakteru zabudowy i nie wpłynie ujemnie na zagospodarowanie terenu, więc uwagi te zostały rozstrzygnięte pozytywnie. Jedna uwaga została rozpatrzona tylko częściowo pozytywnie. Dotyczyła ona działek o numerach: 1698 i 1697/4 w Szubinie. Odrzucono prośbę o zmianę lokalizacji drogi publicznej dojazdowej - KD5 wzdłuż granicy z dz. nr 1698 w Szubinie oraz umieszczenia w tym miejscu pasa zieleni o szerokości 12,0 m. Burmistrz nie wyraził także zgody na dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia na granicy pomiędzy dz. nr 1698 i dz. nr 1697/4. Kolejna odrzucona uwaga odnosiła się do umieszczenia na załączniku graficznym planu miejscowego wjazdów na dz. nr 1698 z dróg publicznych KD5 i KD4. Natomiast pozytywne rozstrzygnięcie części tej uwagi dotyczyło zmiany lokalizacji i funkcji drogi KD4 na ciąg pieszo jezdny, który przesunięto z dz. nr 1698 na teren działki o numerze 1709. Zmieniono także przeznaczenie działki nr 1698 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną z dopuszczeniem usług. Wprowadzone zmiany do projektu planu miejscowego skutkowały ponowieniem uzgodnień i opinii do projektu planu w niezbędnym zakresie oraz ponownym jego wyłożeniem do publicznego wglądu.

W wyniku opracowania nowego projektu planu i po uzyskaniu jego pozytywnej oceny przez organy ustawowe, Burmistrz Szubina, ponownie wyłożył rzeczony projekt do wglądu publicznego. Miało to miejsce w dniach od 22 października 2012 r. do 23 listopada 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Szubinie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 listopada 2012 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w wyżej wymienionym terminie wpłynęły dwie uwagi. Ich rozstrzygnięcie w formie zarządzenia 0050.1.1.2013 wydano w dniu 2 stycznia 2013 r.

Jedną uwagę rozpatrzono w całości pozytywnie. Dotyczyła ona terenu 22 U – teren zabudowy usługowej. Uwaga ta dotyczyła prośby o wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej dla omawianego terenu, zarówno z drogi KZ1 jak i z drogi KD3. Projekt planu nie zakazuje obsługi komunikacyjnej z w/w dróg, zatem uwaga była bezzasadna.

Druga uwaga została rozpatrzona częściowo pozytywnie. Dotyczyła ona dz. nr 1698. Część uwag uznano za bezzasadne, gdyż projekt planu już przewidywał rozwiązania, o które wnioskowano. Dotyczy to przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenu, jak i likwidacji drogi w północnej części terenu dz. nr 1698. Natomiast negatywnie odniesiono się do prośby dotyczącej zmiany przebiegu drogi KD-D5 oraz poszerzenia pasa zieleni izolacyjnej na dz. nr 1697/4 do 12,0 m. Ponadto, nie wyrażono zgody na uregulowanie w zapisach planu miejscowego kwestii budowy ogrodzeń oraz wyznaczania wjazdów na dz. nr 1698. Sprawy te reguluje kodeks cywilny i prawo budowlane. Uznano, że wprowadzone zmiany do projektu planu miejscowego nie będą skutkowały ponowieniem procedury uzgodnień, opinii i wyłożenia do publicznego wglądu.

Rada Miejska w Szubinie przyjmując uchwały o nieuwzględnieniu powyższych negatywnie rozpatrzonych uwag podtrzymała stanowisko Burmistrza Szubina w tej kwestii. Dzięki czemu burmistrz mógł przedstawić projekt uchwały i przekazać go pod głosowanie Radzie Miejskiej.

W wyniku realizacji ustaleń powyższego planu, na obszarze tym może powstać około 20 nowych domów jednorodzinnych. Przyrost liczby mieszkańców szacowany jest na poziomie około 100 osób. Ze względu na specyfikę zagospodarowania terenu – znajdują się tutaj urząd, szpital, szkoły, placówki usługowe, kościół parafialny. Należy mieć na uwadze, że liczba czasowo przebywających mieszkańców może wynosić nawet około 1 tys. osób dziennie.

Niniejszy plan wzmocni jeszcze bardziej centralne funkcje tej części miasta, gdyż dopuszcza się realizację kolejnych obiektów oświatowych i administracyjnych. Skupianie funkcji centralnych (poprzez koncentrację różnych instytucji w sąsiedztwie) jest korzystne, bowiem ułatwia ich obsługę komunikacyjną i ogranicza uciążliwość petentów zmuszanych do przemieszczania się pomiędzy różnymi częściami miasta w związku z załatwianiem spraw w różnych instytucjach.

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. Odnosiły się one głównie do zwiększenia udziału społeczeństwa przy pracach związanych z opracowaniem projektu planu, prognozy oddziaływania na środowisko oraz opracowaniu ekofizjograficznym. Ustawa ta przewiduje, 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. podanie do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz obwieszczeń, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie, a także zawiadomienie właściwych organów tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego dla centralno - zachodniej części miasta Szubin;

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, prognozy oddziaływania na środowisko, opracowaniu ekofizjograficznym, uzgodnieniach i opiniach, 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.

Dla terenów przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych, przewiduje się ustalenie stawki procentowej dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, w wysokości 30%.

Ustalenia planu określają zasady lokalizacji nowych obiektów wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu, co w sposób wydatny poprawi jakość i funkcjonalność życia mieszkańców. Dzięki wskazaniu w planie miejscowym odpowiednich wskaźników kształtowania zabudowy oraz gabarytów obiektów, intensywności zabudowy możemy w realny sposób przyczynić się do ochrony dziedzictwa przyrodniczego, kulturowego, krajobrazowego oraz do podniesienia walorów architektonicznych okolicy. Na terenie objętym planem możliwe jest znaczne przyspieszenie procesu inwestycyjnego, a tym samym wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna tego terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest bardzo konkretnym opracowaniem określającym szczegółowo planowane działania zmierzające do zagospodarowania i rozwoju terenu objętego projektem planu. Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków realizacji pożądanych funkcji i działalności (wynikających z potrzeb i aspiracji mieszkańców oraz lokalnego samorządu) przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych (związanych z charakterystyką fizyczno-geograficzną terenu), uwarunkowań wynikających z charakteru sąsiedztwa, uwarunkowań prawnych, uwarunkowań wynikających z dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym, tak by w sposób optymalny uwzględnić zarówno istniejące potrzeby, jak i możliwości ich realizacji przy minimalizowaniu uciążliwych skutków i oddziaływań. Każdorazowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi więc autorską i indywidualną wizję optymalnego sposobu zagospodarowania terenu, uwzględniającą specyficzne warunki jej realizacji.

Projekt planu zawiera ustalenia o charakterze proekologicznym, mające na celu minimalizację szkodliwego oddziaływania i zachowanie wysokiej jakości środowiska i krajobrazu. Wiąże się to z zakazem lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu. Ponadto wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). Zaproponowane zagospodarowanie terenów będzie prowadzić do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych. Natomiast na terenie objętym ochroną konserwatorską pozwoli utrzymać najcenniejszą tkankę miejską w miarę nienaruszonej formie i pod stałą kontrolą służb konserwatorskich.

Analizując zapisy planu i zaproponowane rozwiązania urbanistyczne należy zwrócić uwagę, że na zdecydowanej większości terenu nie zajdą żadne zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni. W większości przypadków plan ten porządkuje pewien zastany stan rzeczy, uściślając jedynie pewne procedury budowlane. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej (oświata i administracja) nie będzie tu w żadnym stopniu zagospodarowaniem obcym – będzie nawiązywać do sąsiedztwa, stanowiąc jego kontynuację. Uchwalony plan będzie korelował z otaczającym obszarem, gdyż przylega on do terenów gdzie uchwalone są plany miejscowe ze znaczną ilością wolnych terenów inwestycyjnych pod mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne. Omawiany tutaj plan będzie stanowił uzupełnienie dla powyższych planów poprzez przyzwoleń na rozbudowę obiektów oświatowych, ochrony zdrowia i administracji publicznej. Usprawni on także poruszanie się po mieście, poprzez wprowadzenie łącznika komunikacyjnego (drogi publiczne dojazdowe KD-D5 i KD-D6), północno - zachodniej części miasta z centrum oraz południem. Wprowadzenie terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (8 U/P) nie powinno oddziaływać negatywnie na sąsiednie tereny mieszkaniowe. Zapisy dotyczące tego obszaru zostały tak skonstruowane, aby w sposób maksymalny ograniczać negatywne skutki jego oddziaływania na okoliczną przestrzeń.

W północnej części planu zlokalizowane zostało lądowisko dla śmigłowców (kontur o symbolu 12 KP/KL). Wiadomo, że tereny o tego typu funkcjach generują pewnego rodzaju uciążliwości, jednakże potrzeba ich lokalizacji i funkcjonowania jest niezaprzeczalna i niezwykle potrzebna. Podkreślić także należy fakt, że w przypadku infrastruktury tego typu jak lądowisko dla śmigłowców ratunkowych, w praktyce nie ma możliwości poszukiwań lokalizacji alternatywnych, gdyż specyfika zagadnienia wymaga bezpośredniego sąsiedztwa szpitala.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na powolny, aczkolwiek systematyczny, oparty o właściwe zasady rozwoju, proces rozrastania się miasta. Plany miejscowe jako akty prawa miejscowego stoją na straży zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy rozwojem, a środowiskiem naturalnym.

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 Domżała