UCHWAŁA NR XVI/149/20
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE

z dnia 20 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej 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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Szubina, zwany dalej planem.

2. Integralną część uchwały stanowi:

1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

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

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

1) granica miasta;

2) granica obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;

7) granica strefy ochrony archeologicznej „W”;

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

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia planu

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

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U**,

c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN,**

d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – **MW**,

e) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **MW/U**,

f) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,

g) zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych, o symbolu – **ZP/WS**,

h) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – **MN/ZP**,

i) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – **U/ZP**,

j) infrastruktury technicznej – ciepłownictwo i elektroenergetyka, o symbolu – **C/E**,

k) infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – **E**,

l) infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – **K**,

m) garaży, o symbolu – **KG**,

n) drogi publicznej zbiorczej, o symbolu – **KD-Z**,

o) dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,

p) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,

q) ciągów pieszojezdnych, o symbolu – **KX**,

r) dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW**;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla zabudowy kubaturowej.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:

1) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem zmian wynikających z realizacji obiektów budowlanych;

2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony archeologicznej „W"; wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do ±15%,

b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,

c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąt nachylenia połaci dachowych z tolerancją do ±10°,

d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;

2) dopuszcza się możliwość budowy nowych obiektów na potrzeby istniejącej funkcji terenu na warunkach nowej zabudowy;

3) obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz minimum 3 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni usługowej;

4) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnym oraz z wyłączeniem terenu 41C/E;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów – określone w ustaleniach szczegółowych.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary chronione.

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

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;

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

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

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, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych,

c) obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

8) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do zbiorowego systemu odprowadzania wód deszczowych,

b) z pozostałych terenów odprowadzenie wód opadowych na grunt;

9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych i szczególnych;

11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej przestają obowiązywać;

12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;

2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§. 7. Teren oznaczony symbolem **1MN/ZP** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 45°;

6) dopuszcza realizację zieleni ozdobnej;

7) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

9) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

10) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

11) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych;

12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 8. Teren oznaczony symbolem **2MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D2 i KD-D3;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **3MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **4MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D3, KD-D4, KDW1 i KDW2;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **5MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

3) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°;

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% powierzchni całkowitej;

6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

8) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

9) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D1 i KD-D4;

10) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

11) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 12. Teren oznaczony symbolem **6MW** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do pięciu kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,5 m;

2) dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 50°;

3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

5) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych; wysokość budynków maksymalnie 5,0 m; dachy o nachyleniu 1,5° do 50°;

6) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

7) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej budynków;

8) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

9) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

10) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 3,0.

§ 13. Teren oznaczony symbolem **7MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-L2, KD-D5 i KDW4;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 14. Tereny oznaczone symbolami **8ZP/WS, 21ZP/WS**, **22ZP/WS**, **23ZP/WS, 52ZP/WS** i **54ZP/WS** przeznacza się na cel zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych.

§ 15. Tereny oznaczone symbolami **9MN, 10MN** i **11MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) dla terenu oznaczonego symbolem 9MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D6 i KDW5 lub z terenu oznaczonego symbolem KX2;

7) dla terenu oznaczonego symbolem 10MN obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW5;

8) dla terenu oznaczonego symbolem 11MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D6 i KDW5;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

10) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

11) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

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

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D7, KD-D6 i KDW6;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 17. Teren oznaczony symbolem **13MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D8, KD-D7 i KD-D6;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **14MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D8, KD-D7 i KDW6;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami **15MN** i **17MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) dla terenu oznaczonego symbolem 17MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D9 i KDW7;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 20. Teren oznaczony symbolem **16MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;
4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;
7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);
8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **18ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 22. Teren oznaczony symbolem **19MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;
4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;
6) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D9;
7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;
8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);
9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

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

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **24K** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§ 25. Teren oznaczony symbolem **25E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami **26MN**, **27MN** i **53MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) dla terenu oznaczonego symbolem 26MN obsługa komunikacyjna poprzez projektowane zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D10 i KD-D11;

7) dla terenu oznaczonego symbolem 27MN obsługa komunikacyjna poprzez projektowane zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D11 i KD-L4;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

9) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

10) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 27. Teren oznaczony symbolem **28MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW8 i KD-D13;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 28. Teren oznaczony symbolem **29MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 29. Teren oznaczony symbolem **30MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 30. Teren oznaczony symbolem **31MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obsługa komunikacyjna poprzez projektowane zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D13, KD-D14 i KD-D15;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 31. Teren oznaczony symbolem **32MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 6,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) 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;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

13) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D12;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

15) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

16) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 32. Teren oznaczony symbolem **33MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) 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;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

13) obsługa komunikacyjna poprzez projektowane zjazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D13;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

15) minimum 45% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

16) powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 33. Teren oznaczony symbolem **34ZP/WS** przeznacza się na cel zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych.

§ 34. Teren oznaczony symbolem **35MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 35. Teren oznaczony symbolem **36MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) 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;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

13) obsługa komunikacyjna poprzez projektowane zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D13, KDW9 i KD-D16;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

15) minimum 45% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

16) powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 36. Teren oznaczony symbolem **37MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D16;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 37. Teren oznaczony symbolem **38MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 38. Teren oznaczony symbolem **39MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 14,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 8,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) 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;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

13) obsługa komunikacyjna poprzez projektowane zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D15, KD-D16 i KDW11;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

15) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

16) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,6.

§ 39. Teren oznaczony symbolem **40MW/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych;

2) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;

3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

4) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;

5) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

6) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

7) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D16;

8) minimum 45% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0.

§ 40. Teren oznaczony symbolem **41C/E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – ciepłownictwo i elektroenergetyka, obowiązują następujące ustalenia:

1) istniejące stacje transformatorowe na tym terenie należy zachować z możliwością rozbudowy oraz przebudowy;

2) wysokość zabudowy budynków do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;

3) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;

4) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń związanych z podstawowym wykorzystaniem terenu o wysokości maksymalnie 25,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimum 5% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

7) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki lub terenu;

8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 3,8.

§ 41. Teren oznaczony symbolem **42KG** przeznacza się na cel garaży; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°;

3) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

4) obowiązuje utworzenie wspólnego zjazdu na drogę wojewódzką z terenem 43KG,

5) minimum 10% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

6) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

§ 42. Teren oznaczony symbolem **43KG** przeznacza się na cel garaży; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

2) dachy o nachyleniu 1,5° do 50°;

3) obowiązuje utworzenie wspólnego zjazdu na drogę wojewódzką z terenem 42KG;

4) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

5) minimum 10% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

6) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

§ 43. Teren oznaczony symbolem **44ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 44. Teren oznaczony symbolem **45U/ZP** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej związanej z podstawową funkcją terenu;

2) wysokość projektowanej zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

3) dachy o nachyleniu od 5° do 50°;

4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

5) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

6) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

7) 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;

8) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,045 ha;

11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8.

§ 45. Teren oznaczony symbolem **46MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 46. Teren oznaczony symbolem **47MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

4) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 47. Teren oznaczony symbolem **48MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) 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;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

13) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D18 i KD-L5;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

15) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

16) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 48. Teren oznaczony symbolem **49MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) 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;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

13) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z i KD-L5;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

15) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

16) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 49. Tereny oznaczone symbolami **50MN** i **51MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

5) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

7) dla terenu 51MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW12;

8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 50. Teren oznaczony symbolem **55U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

5) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;

6) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizacje urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu;

13) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z i KDW12;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha;

15) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

16) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

§ 51. Teren oznaczony symbolem **KD-Z** przeznacza się na cel istniejącej drogi publicznej zbiorczej, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu.

§ 52. Tereny oznaczone symbolami **KD-L1 – KD-L5** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu.

§ 53. Tereny oznaczone symbolami **KD-D1 – KD-D18** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu.

§ 54. Tereny oznaczone symbolami **KDW1 – KDW12** przeznacza się na cel dróg wewnętrznych, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 55. Tereny oznaczone symbolami **KX1** i **KX2** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56. Teren oznaczony symbolem **KX3** przeznacza się na cel publiczny ciągu pieszojezdnego, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

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

§ 59. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr XXX/236/13 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 7 lutego 2013 r.

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

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska

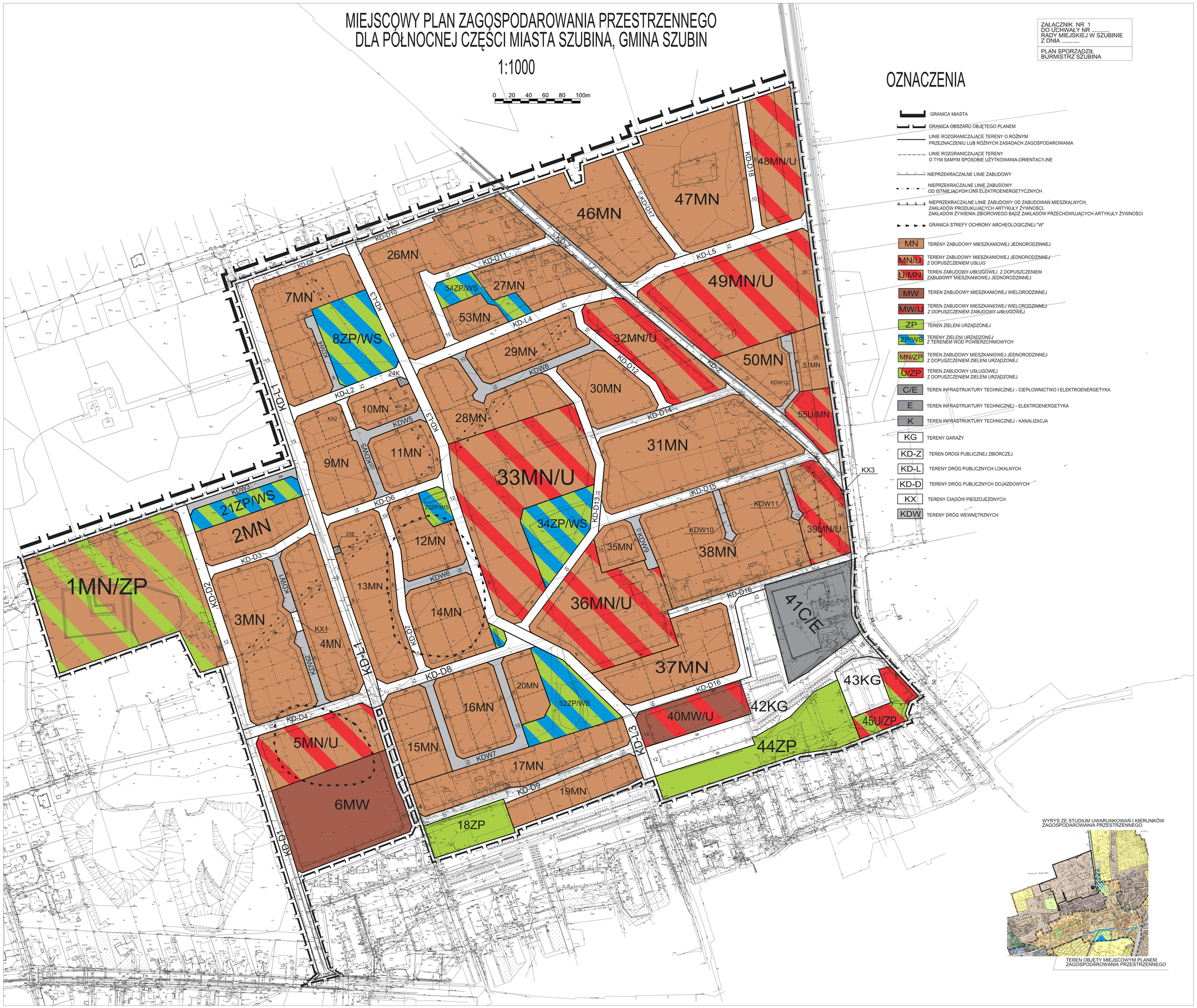
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA, GMINA SZUBIN

1:1000

0 20 40 60 80 100m

ZAŁACZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE
Z DNIA .....

PLAN SPORZĄDZIŁ
BURMISTRZ SZUBINA



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA-ORIENTACYJNE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY OD ZABUDOWAŃ MIESZKALNYCH, ZAKŁADÓW PRODUKUJĄCYCH ARTYKUŁY ŻYWNOŚCI, ZAKŁADÓW ŻYWIENIA ZBIOROWEGO BĄDŹ ZAKŁADÓW PRZECHOWUJĄCYCH ARTYKUŁY ŻYWNOŚCI
- GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
U/MN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZP/WS	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z TERENEM WÓD POWIERZCHNIOWYCH
MN/ZP	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZIELENI URZĄDZONEJ
U/ZP	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZIELENI URZĄDZONEJ
C/E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPLOWNICTWO I ELEKTROENERGETYKA
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
K	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
KG	TERENY GARAŻY
KD-Z	TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
KD-L	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
KD-D	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
KX	TERENY CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/149/20

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 20 lutego 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA, GMINA SZUBIN

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) przedkłada się Radzie Miejskiej w Szubinie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

L.p.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
1.	„zmiana przeznaczenia części terenu 49MN/U (południowo zachodnia część) na RM …”	49MN/U	Zgodnie z art. 20 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r. wskazany teren znajduje się w jednostce B – tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Wprowadzenie żądanego przeznaczenia byłoby niezgodne z zapisami studium.	Mariusz B. data wpływu uwagi 22.02.2019 r.
2.	„przekształcenia terenu KDW2 i KDW1 na drogi publiczne”	KDW1 KDW2	W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się dla wskazanych terenów charakteru drogi publicznej, ze względu na obsługę pojedynczych działek budowlanych.	Marcin M. data wpływu uwagi 11.02.2019 r.
3.	„zwiększenia powierzchni zabudowy w konturze 36MN/U”	36MN/U	Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powierzchni zabudowy do 55% powierzchni działki lub terenu ma na celu zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy i jest kontynuacją zapisów obowiązującego planu miejscowego na tym terenie.	
4.	„dla terenu 6MW ustalić wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do pięciu kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 18 m”	6MW	Zgodnie z kompromisem wypracowanym podczas spotkań grupy roboczej w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu miejscowego, na projektowanym terenie 6MW postanowiono dopuścić możliwość budowy budynków do czterech kondygnacji nadziemnych oraz dodatkowo kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na miejsca postojowe oraz piwnice. Ponadto z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy	INVEST CLUB Sp. z o. o. data wpływu uwagi 13.03.2019 r.

			mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i dopuszczanie na niej wysokości maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych należy zachować mniejsze zróżnicowanie kubaturowe projektowanej zabudowy.	
5.	„…dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimum 4 stanowiska w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych…”	17MN	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera zapisy dopuszczające budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych.	Pani Joanna N. – M. data wpływu uwagi 12.03.2019 r.
6.	„…dachy o nachyleniu od 1,5^{o} do 50°…”	17MN	Dla ujednolicenia zagospodarowania terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostawia się wskazane w projekcie planu kąty dachów, które stanowią kontynuację zapisów obowiązującego planu miejscowego na tym terenie.	
7.	„…minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna…”	17MN	Wyznaczenie minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowani przestrzennego miasta i gminy Szubin.	
8.	„…powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej…”	17MN	Wyznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu ma na celu zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy i jest kontynuacją zapisów obowiązującego planu miejscowego na tym terenie.	
9.	„zmienić przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 40MW/U na teren garaży z opisem zgodnym jak w planie zatwierdzonym uchwałą z XXX/236/13 oznaczonym symbolem A-18KG…”	40MW/U i 42KG	Składający uwagę wnioskowali o zmianę całego konturu 40 MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej na teren pod lokalizację garaży. Dokonano częściowej zmiany przeznaczenia terenu, na działce będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej przywrócono wnioskowane przeznaczenie. Natomiast na działce należącej do Gminy Szubin pozostawiono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, co pozwoli zwiększyć zasoby mieszkaniowe gminy.	Zarząd Osiedla Spółdzielczego w Szubinie data wpływu uwagi 22.03.2019 r.

10.	„tereny oznaczone jako 8ZP/WS, 21ZP/WS, 23ZP/WS, 55ZP/WS nie obejmują w całości terenów zalanych wodami opadowymi…”	8ZP/WS 21ZP/WS 23ZP/WS	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny ZP/WS (teren zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych), w celu regulacji stosunków gruntowo – wodnych na tym terenie. Prawidłowo zaprojektowane i wykonane w tym celu zbiorniki będą miały większą pojemność niż okresowe rozlewiska i będą w stanie zgromadzić wodę z o wiele większego obszaru.	

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/149/20

Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 20 lutego 2020 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania DOTYCZY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DLAPÓŁNOCNEJ 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 2018 r. poz. 1945 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych;

b) **urządzenia elektroenergetyczne;** budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych;

c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy 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 dla północnej części miasta Szubina, gmina Szubin,** odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin;

b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie, m. in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zm.); sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji, dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. **Zasady finansowania:**

a) realizacja inwestycji drogowych oraz parkingów będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 203);

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

c) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;

d) 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 2019 r. poz. 1437 ze zm.) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały nr XXIV/299/16 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Szubina, gmina Szubin.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalnoprawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

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

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w planie miejscowym w § 6 ust. 3 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określono również wymagania sytuowania nowych budynków oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:** w planie miejscowym obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych. Ponadto przyjęte ustalenia planistyczne są kontynuacją istniejących procesów inwestycyjnych, które zachowują walory architektoniczne i krajobrazowe terenów sąsiednich;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** plan miejscowy w § 6 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza granicami obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** plan miejscowy w § 6 ust. 6 zawiera ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa "W" ochrony archeologicznej; wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Projekt planu miejscowego otrzymał pozytywne uzgodnienie Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1969):** plan miejscowy w § 6 ust. 11 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a w § 6 ust. 9 ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Obszar opracowania planem położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia w § 6 ust. 8 pkt 2 określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, a w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odsyłają do przepisów odrębnych;

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

przestrzeni;

7) **prawo własności:** ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności oraz rozpatrując złożone wnioski;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa;

9) **potrzeby interesu publicznego:** plan miejscowy w § 6 ust. 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;

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

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** w celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko kolejno dopełniono czynności określone w w/w ustawach. Ogłoszono w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 19.01.2017 r. Ogłoszono również o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Szubina, gmina Szubin. Informacja o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji sporządzenia planu została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 19.01.2017 r. W okresie przewidzianym na składanie wniosków wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone.

Następnie Burmistrz Szubina ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i projekt został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni w dniach od 05.02.2019 r. do 08.03.2019 r. Burmistrz Szubina zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczył termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 25.01.2019 r. Do przedmiotowego planu, w ustawowym terminie do 25.03.2019 r., wpłynęło łącznie 25 uwag, złożonych prze osoby prywatne i instytucje. Zostały one rozpatrzone przez Burmistrza Szubina Zarządzeniem nr 0050.1.70.2019 z dnia 09.04.2019 r. Dziesięć złożonych uwag, burmistrz rozpatrzył negatywnie. W wyniku uwzględnienia części uwag powtórzono etap uzgodnień/opinii.

Następnie Burmistrz Szubina ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i projekt został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni w dniach od 02.09.2019 r. do 04.10.2019 r. Burmistrz Szubina zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczył termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 06.08.2019 r. Do przedmiotowego planu, w ustawowym terminie do 22.10.2019 r., wpłynęła jedna uwaga. Została ona rozpatrzona pozytywnie w całości przez Burmistrza Szubina Zarządzeniem nr 0050.1.189.2019 z dnia 29.10.2019 r., co skutkowało zmianą projektu planu i koniecznością

ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Szubina, w wyniku uwzględnienia części uwag, ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o ponownym, już trzecim, wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i projekt został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni w dniach od 18.11.2019 r. do 20.12.2019 r. Burmistrz Szubina zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczył termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 05.11.2019 r. Do przedmiotowego planu, w ustawowym terminie do 10.01.2020 r., nie wpłynęły żadne uwagi;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Burmistrz Szubina na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzenia planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W całości wypełniono art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto organ sporządzający plan miejscowy zapewnił stałą możliwość udzielenia wszelkich informacji związanych z etapem i trybem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego, o czym informował w stosownych obwieszczeniach i ogłoszeniach;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** plan miejscowy w § 6 ust. 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejąca sieć wodociągowa w pełni zapewnia dostateczną ilość dla zabudowy istniejącej oraz posiada rezerwy dla zapewnienia ilości i jakości wody dla zabudowy projektowanej;

14) **ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** w ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Szubina o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynęły wnioski od osób prywatnych, które zostały rozpatrzone. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi. Wniesione uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Burmistrza Szubina Nr 0050.1.70.2019 z dnia 09.04.2019 r. Po uwzględnieniu części uwag ponownie wyłożono projekt planu miejscowego do publicznego wglądu. W ustawowym terminie, tj. do dnia 22.10.2019 r. wniesiono jedną uwagę do projektu planu. Wniesiona uwaga zostały rozpatrzona Zarządzeniem Burmistrza Szubina Nr 0050.1.189.2019 z dnia 29.10.2019 r. Projekt planu miejscowego został po raz kolejny wyłożony do publicznego wglądu. W ustawowym terminie, tj. do dnia 10.01.2020 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu. Jednoznacznie świadczy to, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi;

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

-kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie miejscowym wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Istniejąca sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie potoków komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego;

-lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: plan miejscowy zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne;

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

-dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: obszar objęty planem miejscowym położony jest w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ustalenia planu miejscowego mają na celu dalszy rozwój zabudowy wykształconej jednostki urbanistycznej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej w Szubinie nr XLVIII/589/18 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Szubin.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r.

Rozwiązania układu komunikacyjnego pozawalają na zapewnienie potrzeb osobom ze szczególnymi potrzebami na etapie realizacji projektowanej inwestycji. Również przyjęte parametry obiektów budowlanych pozwalają na zrealizowanie projektowanej inwestycji z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

3. **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

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

W związku z negatywnie rozpatrzonymi uwagami, przed podjęciem rzeczonej uchwały, burmistrz Szubina przedstawił Radzie Miejskiej 10 uchwał z podtrzymanym negatywnym rozstrzygnięciem uwag. Po ich przejęciu przez radę, otwarta została droga do uchwalenia przedmiotowej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Szubina, gmina Szubin.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest Burmistrz Szubina.

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska