

**UCHWAŁA Nr / /2021  
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia.....2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicą Nakielską, a ulicą Wiejską w Szubinie, gmina Szubin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicą Nakielską, a ulicą Wiejską w Szubinie, gmina Szubin, zwany dalej planem.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin (Uchwała Rady Miejskiej w Szubinie Nr XV/132/15 z dnia 5 listopada 2015 r.).
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 40,9 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu w północnej części miasta Szubin.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
  - a) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicą Nakielską, a ulicą Wiejską w Szubinie, gmina Szubin”, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szubinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szubinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - d) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicą Nakielską, a ulicą Wiejską w Szubinie, gmina Szubin, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem;
  - 5) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 6) lokalizację szpalerów drzew;
  - 7) lokalizację akcentów urbanistycznych.
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) zabytek ujęty w rejestrze zabytków;
  - 2) granice stref sanitarnych od cmentarza;
  - 3) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.
3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się z otoczenia wysokością, ukształtowaniem bryły obiektu lub detalem architektonicznym;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż, przy czym obie funkcje mogą być realizowane w budynku w dowolnych proporcjach;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 12°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą kondygnacji należy liczyć po zewnętrznym obrysie budynku zgodnie z Polską Normą;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) segmencie - należy przez to rozumieć jednostkę w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej, stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie są zaliczone do: warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego, stolarni, galwanizerni, skupu i magazynowania złomu, składów węgla oraz zakładów pogrzebowych;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 13) zabudowie usługowej należy przez to rozumieć budynki i obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej polegającej na zaspokajaniu potrzeb ludzi, które mogą obejmować czynności niematerialne, jak porada techniczna, usługa prawna, lub materialne, jak hadnel, naprawy lub wykonawstwo konkretnych przedmiotów; w zabudowie usługowej dopuszcza się lokalizację drobnych zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 300 m<sup>2</sup> i zatrudniających maksymalnie 10 pracowników,

- 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni formowane w pasy o zróżnicowanej wysokości.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej - usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;
- 5) teren parkingu z dopuszczeniem zabudowy usługowej dla obsługi cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP/U**;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
- 8) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 12) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDxr**;
- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c, przy czym obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
    - przy rozbudowie budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
    - dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnych, gdzie dopuszcza się usytuowanie budynku względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy,
  - b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie sytuowania, z zachowaniem przepisów odrębnych: schodów zewnętrznych, balkonów i tarasów, a także wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, odbudowy, nadbudowy, przebudowy

- i remontów, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
    - a) budynków mieszkalnych na terenach od **10MN do 18MN** w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej,
    - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m;
  - 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:
    - a) robót budowlanych, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
    - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków;
  - 5) zastosowanie ustalonych w planie zasad kształtowania połączeń dachowych dla głównych, dominujących połączeń dachu, a dla pozostałych elementów w tym: lukarn, świetlików i uzupełniających połączeń dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań;
  - 6) z zastrzeżeniem § 32 pkt 11 lit. a dla budynków z dachem stromym stosowanie:
    - a) pokrycia dachówką w kolorze ceglastej czerwieni, szarym albo czarnym,
    - b) pokrycia blachą kładzioną na rąbek w kolorze szarym,
    - c) dachów zielonych, pokrytych roślinnością;
  - 7) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów urządzenia dróg.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie ciepła systemowego lub indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 4) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych;
- 5) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 4: ekranów akustycznych, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
- 6) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie dróg i infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych w planie w zakresie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
  - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

- 7) dla dróg i parkingów stosowanie rozwiązań chroniących przed wnikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu;
- 8) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem:
  - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **Uo** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską:
  - a) cmentarza rzymskokatolickiego w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - b) kościoła filialnego p.w. św. Małgorzaty, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/312 z dnia 10.03.1933 r;
- 2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków prace konserwacyjne i budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru planu w budowle i obiekty dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku, w szczególności na terenach dróg publicznych, **MW, U, ZP i US**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) pomników, fontann - o wysokości do 6 m,
  - b) tablic informacyjnych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) akcentów urbanistycznych na terenach **3MW** i **4MW** w miejscach oznaczonych na rysunku planu, o powierzchni nie większej niż 150 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach **1MW, 2MW** i **5MW** stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w budynki,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) lokali usługowych w parterach budynków, wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych,
  - b) budynków garażowych, parkingów podziemnych,
  - c) kondygnacji podziemnych,
  - d) wiat,
  - e) dojść i dojazdów,
  - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość elewacji nie większą niż 60 m;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych – do pięciu kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 18 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) akcentów urbanistycznych - do sześciu kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 22 m,
- c) budynków garażowych – do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 13 m,
- d) pozostałych obiektów do 4,5 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1 do 3,5;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem §31 pkt 5:
  - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
  - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - c) usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) 1 kondygnacji podziemnej,
  - e) wiat,
  - f) dojazdów i dojazdów,
  - g) urządzeń budowlanych,
  - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, a na terenach **7MN, 8MN, 9MN** – dachy płaskie;
- 3) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych– jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
  - c) wiat do 4 m;
- 4) powierzchnię zabudowy:
  - a) działki do 25%,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego do 50 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,75;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem §31 pkt 5:
  - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;
  - b) 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej albo bliźniaczej,
  - b) usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) wiat,
  - e) dojazdów i dojazdów,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość elewacji nie mniejszą niż 6 m;
- 3) nie więcej niż osiem segmentów w jednym szeregu;
- 4) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) główną kalenicę budynku równoległą do ulicy;
- 6) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
  - b) wiat do 4 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 1,2;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej pod zabudowę:
  - a) bliźniaczą nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>,
  - b) szeregową nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem §31 pkt 5:
  - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich:
  - a) przebudowy,
  - b) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków,
  - c) odbudowy;

- 2) lokalizację:
  - a) nowych budynków usługowych,
  - b) usług nieuciążliwych,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) 1 kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych,
  - c) wiat,
  - d) dojazdów i dojść,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
  - a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 10 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
  - c) pozostałych obiektów do 4,5 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 1,2;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem §31 pkt 5: 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej-usługi oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie usług oświaty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków i budowli oświatowych, sportowych,
  - b) placów zabaw,
  - c) urządzeń budowlanych
  - d) budynków gospodarczych,
  - e) 1 kondygnacji podziemnej,
  - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie, przy czym dla budynków i budowli sportowych dopuszcza się dachy dowolne, w tym pokrycia namiotowe;
- 4) wysokość:
  - a) budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 8) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem §31 pkt 5: 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu parkingu z dopuszczeniem zabudowy usługowej dla obsługi cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) parkingu dla obsługi cmentarza,
  - b) budynków usługowych związanych z obsługą cmentarza,
  - c) usług nieuciążliwych,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) dojść i dojazdów,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,3;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem §31 pkt 5: 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego związanych z krzewieniem kultury fizycznej, w tym w szczególności:
  - a) budynków sportowych oraz o funkcji: administracyjnej, gastronomicznej, sanitarnej, z zastrzeżeniem §30 ust. 1,
  - b) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk sportowych, siłowni zewnętrznej, skateparku,
  - c) urządzeń rekreacyjnych, w tym placów zabaw, piaskownic, ławek, fontann, stołów piknikowych, parkingów dla rowerów,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) dojść i dojazdów,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie, przy czym dla budynków i budowli sportowych dopuszcza się dachy dowolne, w tym pokrycia namiotowe;
- 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 10 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,4;

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup> przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem §31 pkt 5: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 5ZP, 8ZP** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) parku miejskiego, w tym zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
  - b) publicznych ciągów pieszych lub rowerowych,
  - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych służących krzewieniu kultury fizycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń rekreacyjnych, w tym placów zabaw, piaskownic, ławek, fontann, stołów piknikowych, parkingów dla rowerów,
  - b) plenerowych urządzeń turystycznych,
  - c) rowów, zbiorników retencyjnych,
  - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie zbiorników wodnych i rowów, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 4) wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. a i b nie większą niż 6 m;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **2ZP i 3ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4ZP, 6ZP, 7ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) lokalizację :
  - a) publicznych ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych służących krzewieniu kultury fizycznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) rowów, zbiorników retencyjnych,
  - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu cementarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowę cmentarza;
- 4) zachowanie budynku kościoła zgodnie z §7 pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków związanych z obsługą cmentarza,
  - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) wysokość nowych budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 8) powierzchnię zabudowy działki do 5%;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,05;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem **KD-G** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) zieleni urządzonej, w tym w szczególności oznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację :
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) placów do zawracania na nieprzelotowych zakończeniach dróg: **7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D,**
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) zieleni urządzonej, w tym w szczególności oznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew .

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDxr, 2KDxr, 3KDxr** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24 W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację :
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
  - b) placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami: **1E**, **2E** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 5 m.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonego symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczonego symbolem **W** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, w szczególności ujęcia wody;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 10 m.

§ 28. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 ustala się:

- 1) ochronę ujęcia wody w Szubinie Wsi zlokalizowanego na terenie **W**;
  - 2) stosowanie zakazów i ograniczeń występujących w strefie ochrony bezpośredniej, na terenie **W** w granicach określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W granicach planu nie występują tereny lub obiekty, podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 29. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarza o szerokości 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych zachowanie pasów technologicznych wzdłuż linii, których osie oznaczono na rysunku planu:
  - a) SN 15kV o szerokości 14m - po 7 m od osi linii na każdą stronę,
  - b) nn 0,4kV o szerokości 7 m - po 3,5 m od osi linii na każdą stronę;
- 3) w pasach technologicznych zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków, w szczególności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) budowli, takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
  - c) zadrzewień;
- 4) dopuszcza się zmniejszenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:
  - a) **KD-G** – klasę główną,
  - b) **1-2KD-L** - klasę lokalną,
  - c) **1-15KD-D** - klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) **KD-G** – od 16,8 m do 19,7 m,
  - b) **1KD-L** – 20 m,
  - c) **2KD-L** – 15 m,
  - d) **1KD-D, 6KD-D** – od 10 m do 15 m,
  - e) **2KD-D** – 15 m,
  - f) **3KD-D** – 8 m,
  - g) **4KD-D, 5KD-D, 7KD-D, 8KD-D** - 15 m,
  - h) **9KD-D – 13KD-D** – 20 m,
  - i) **KDW** – 8 m oraz do 13,5 m na wysokości placu do zawracania pojazdów, przy czym dodatkowo zastosowano trójkąty widoczności na skrzyżowaniach;
- 3) powiązanie dróg publicznych:
  - a) z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym poprzez ul. Nakielską (droga wojewódzka nr 246) o symbolu **KD-G**,
  - b) ulicy Nakielskiej z planowanymi drogami o symbolach: **1KD-L, 6KD-D** i z istniejącą drogą o symbolu **1KD-D**;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych w obszarze planu oraz poza planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy ;
- 5) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
  - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu w §§ 9-15, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, o których mowa w §§ 9-15 i na terenach dróg publicznych i wewnętrznych w proporcji do ilości wszystkich miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach łączących różne funkcje,

- c) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych, przy czym dla terenów: **10MN – 18MN, 1MW - 6MW, 3U, Uo, US** dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 50% miejsc parkingowych w przyległych drogach publicznych;
- 6) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

**§ 32.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) lokalizację nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na terenach dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg wewnętrznych, a urządzenia na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
- 6) w zakresie sieci wodociągowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ich zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizacji rowów otwartych, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, w tym rowów i zbiorników retencyjnych na terenach **ZP**,
  - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, przy czym dopuszczenie nie dotyczy terenu **18MN**,
  - b) dopuszczenie wydzielenie działek budowlanych dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m<sup>2</sup>;
- 9) w zakresie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło dopuszczenie:
  - a) zasilania z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub ciepłowniczej ,

- b) stosowania: oleju opałowego,
- c) stosowania energii odnawialnej, w tym:
  - z biomasy - pelet,
  - pompy ciepła
  - słonecznych paneli energetycznych montowanych na dachach budynków lub wiat;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w gaz z istniejącej i rozbudowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 11) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
  - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach budynków lub wiat,
  - b) zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz dopuszczenie ich modernizacji i przebudowy po istniejących trasach, a także skablowania,
  - c) lokalizację stacji transformatorowych na terenach: **1E, 2E, 1MW, 2MW i 5MW**,
  - d) dopuszczenie budowy:
    - linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
    - stacji elektroenergetycznych,
  - e) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
  - f) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej poza terenami **1E i 2E** :
    - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
    - zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, określonych w § 25;
- 12) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
  - a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
  - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
  - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszczenie lokalizacji:
    - stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
    - na terenach **MN** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 13) rozbudowę sieci ciepłowniczej.

§ 33. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 34. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów: **MN, MW, U, KDP/U, KDW**;
- 2) 0% dla terenów: **Uo, US, ZP, ZC, KD-G, KD-L, KD-D, KDxr, E, K,W**.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

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

§ 37. Po wejściu w życie planu uchwała podlega publikacji na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Szubin.

***PRZEWODNICZĄCY RADY***

***Anna Kijowska***

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../2021**  
**RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**  
**z dnia ..... 2021r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicą Nakielską a ulicą Wiejską w Szubinie, gmina Szubin**

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicą Nakielską a ulicą Wiejską w Szubinie, gmina Szubin zajmuje powierzchnię 40,9 ha, i położony jest w północnej części miasta Szubin, przy jego granicy między ulicami Nakielską i Wiejską.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren zabudowy usługowej,
- teren zabudowy usługowej - usługi oświaty,
- teren parkingu lub zabudowy usługowej,
- teren sportu i rekreacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren cmentarza,
- tereny dróg publicznych klasy głównej, lokalnej, dojazdowej,
- tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych,
- teren drogi wewnętrznej,
- tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szubin, przyjętym uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r. obszar planu położony jest w jednostce polityki planistycznej 1.2 na terenach rolnych wskazanych do adaptacji pod zabudowę mieszkaniową (jednorodziną i wielorodziną) z towarzyszącymi usługami. W północnej części obszaru planu w studium oznaczono ujęcie wody, w południowej części obszaru planu w studium przewidziano poszerzeniecmentarza, a wzdłuż ul. Nakielskiej wyznaczona została ścieżka rowerowa. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szubin.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Szubinie realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – wyznacza tereny zieleni urządzonej o dużej powierzchni obejmujące istniejące w terenie zbiorniki wodne i rowy wraz z ich przyrodniczą obudową oraz istniejący szpaler drzew. Plan nakazuje zachowanie zbiorników wodnych i rowów oraz dopuszcza rozbudowę systemu wodnego jako zbiorników i rowów do retencjonowania wody deszczowej. Tereny zieleni

ukształtowane zostały jako park gminny - linearny, powiązany z obszarem cmentarza i istniejącym parkiem gminnym poza południową granicą planu. Tereny zieleni stanowią oś kompozycyjną planu oraz główną oś komunikacji pieszo-rowerowej dla mieszkańców terenów zabudowy.

Plan wprowadza nowe tereny zabudowy w otoczeniu nowo zaplanowanych terenów zieleni urządzonej. Parametry zabudowy planowanej zostały harmonijnie dostosowane do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie planu. We wschodniej części planu wskazano tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej. Podobnie jak po drugiej stronie ulicy Wiejskiej. W centralnej części planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W północno - zachodniej części planu wskazano tereny pod intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w zabudowie bliźniaczej i szeregowej). Tereny zabudowy mieszkaniowej wyposażono też w usługi podstawowe, wskazując tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) uregulowano w §7 uchwały. W planie wskazano zabytek wpisany do rejestru zabytków - kościół p.w. św. Małgorzaty, a także ustalono granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru zabytkowego cmentarza oraz określono dla nich zasady ochrony konserwatorskiej.

Zapisy planu dotyczące: wyznaczenia szerokich pasów dróg publicznych, niezależnych od ruchu drogowego ciągów pieszo-rowerowych (wzdłuż ul. Nakielskiej oraz na terenach ZP), ustalenie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, ograniczeń w zabudowie pasów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, wskazanie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody w Szubinie Wsi, ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Dla terenów cmentarza (ZC), sportu i rekreacji (US) oraz parkingu z dopuszczeniem zabudowy usługowej dla obsługi cmentarza (KDP/U) w zapisach uchwały (§14 pkt 6, §15 pkt 6, §19 pkt 8 ) określono minimalną intensywność zabudowy o wartości 0. Ustalenie minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0 wskazuje na możliwość realizacji przeznaczenia terenu – cmentarza, sportu i rekreacji oraz parkingu z obiektami usługowymi - poprzez zagospodarowanie obiektami budowlanymi, nie będącymi budynkami. Przyjęte ustalenia planu pozwolą realizować inwestycje na przedmiotowym terenie w sposób elastyczny oraz dostosowany do możliwości finansowych Gminy lub innych inwestorów. Teren ZC obejmuje obszar historycznego cmentarza, jego poszerzenia, które jest w trakcie zagospodarowania oraz dalszej rezerwy pod kolejne poszerzenie cmentarza. W części historycznej cmentarza istnieje budynek kościoła. Teren ZC może również zostać zagospodarowany wyłącznie jako miejsca pochówków, bez budynków. Teren US nie wymaga lokalizacji budynków – może zostać zagospodarowany obiektami budowlanymi, takimi jak: boiska, korty, place zabaw, siłownia plenerowa i podobne. Również na obszarze KDP/U

(parkingu przycementarnego i usług) zabudowa usługowa może być realizowana w obiektach budowlanych typu stragan, wiata, a nie wyłącznie w budynkach.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodzeważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Drogi publiczne zaplanowano przede wszystkim na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa zarządzanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Na terenach prywatnych zaplanowano jedynie poszerzenie istniejących dróg publicznych oraz po lokalizację ciągu pieszo-rowerowego.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy) ze względu na położenie obszaru objętego planem.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenia zamieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy, a także umożliwienie udziału w dyskusji publicznej. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Wyznaczenie szerokich pasów dróg publicznych umożliwiających poprowadzenie w nich komunikacji publicznej, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz ciągów pieszo-rowerowych obsługujących wszystkie tereny planowanej zabudowy, zapewniający sprawny, bezpieczny i szybki dojazd rowerem do centrum miasta uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez autobus PKS oraz busy. Przystanek zlokalizowany jest w sąsiedztwie cmentarza, przy ulicy Nakielskiej, w odległości 130 m od granicy planu. Istniejące ulice (poszerzone zgodnie z planem) oraz siatka planowanych dróg publicznych stanowią główne osie powiązań dla komunikacji samochodowej, a wyznaczona ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Nakielskiej (tereny dróg publicznych – ciągów pieszo-rowerowych) oraz wskazane na terenie zieleni urządzonej ciągi pieszo-rowerowe stanowią główne osie powiązań komunikacji pieszej i rowerowej z centrum miasta Szubina (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez kontynuację istniejącej zabudowy w granicach administracyjnych miasta.

W §6 uchwały nr XLVIII/589/18 Rady Miejskiej w Szubinie 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 zapisano między innymi, że należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych na północ od cmentarza, pomiędzy ulicami: Nakielską i Wiejską w Szubinie, aż do granic administracyjnych miasta. Przystąpienie do opracowania planu jest realizacją zapisów ww. uchwały.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Po przyjęciu uchwały nr VII/59/19 z dnia 18 kwietnia 2019 r. Rady Miejskiej w Szubinie Burmistrz Szubina przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ul. Nakielską, a ul. Wiejską w Szubinie, gm. Szubin.

Do opracowania planu przystąpiono po dokonaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i stwierdzeniu niebezpiecznego zjawiska lokalizowania zabudowy na obszarze obecnie niezabudowanym, co w przypadku braku planu miejscowego może doprowadzić do negatywnych skutków przestrzennych i ekonomicznych na tym terenie.

Burmistrz Szubina przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz Szubina ogłosił w prasie „Monitor urzędowy” w dniu 17 maja 2019 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Szubinie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 8.05.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 8.05.2019 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 21 grudnia 2021 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 29 kwietnia 2021 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 30 marca 2021 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz w dniu 23 kwietnia 2021 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- 9) w dniach od 22 marca do 23 kwietnia 2021 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg; w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 10) w dniach od 11 sierpnia do 10 września 2021 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu przez jego udostępnienie w Urzędzie Miejskim w Szubinie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Szubin, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Monitor urzędowy” w dniu 21 lipca 2021 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie i na stronie internetowej oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 7 września 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; zbierał uwagi do dnia 30 września 2021 r.; w trakcie wyłożenia zgłoszono 1 uwagę, która została uwzględniona;
- 11) wprowadził zmiany w planie wynikające z uwzględnienia części uwag i ponowił procedurę planistyczną w zakresie uzgodnienia z zarządcą dróg wojewódzkich.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Szubinie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Szubinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.