



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 14 czerwca 2017 r.

Poz. 2519

UCHWAŁA Nr XXXVIII/211/2017 RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃ

z dnia 23 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ul. Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579 i 1948.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 r., poz. 778 z późn. zm.¹⁾) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń (Uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń) Rada Miasta uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ul. Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu, zwany dalej planem.

§ 2.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, składające się z:
 - a) poz. 1 - liczba - oznacza kolejny numer terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
 - b) poz. 2 – symbol literowy - oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;

¹⁾ (Dz.U. z 2016 r., poz. 904; Dz.U. z 2016 r., poz. 961; Dz.U. z 2016 r., poz. 1250; Dz.U. z 2016 r., poz. 1579; Dz.U. z 2017 r., poz. 730)

- 5) uciążliwościach – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla prowadzonej działalności, nie wykazują uciążliwości, nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku oraz w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi) – z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampa dostawcza, zadaszenie nad wejściem, wiata, gzyms, okap dachu itp.;
- 9) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 11) zieleni przydrożnej – należy przez to rozumieć zielenią urządzonej, składającą się z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, umieszczoną w pasie drogowym w celu: estetycznym, ochrony drogi przed zawiewaniem i zaśnieżaniem, ochrony przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 12) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć zielenią nieukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. ustawy i akty wydane na ich podstawie, rozporządzenia wojewody, uchwały jednostek samorządu terytorialnego inne niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami niniejszego planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) lokalizacje platform widokowych;
- 5) nieruchome zabytki archeologiczne;
- 6) granice strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 7) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 8) granica obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem;
- 10) wymiarowanie.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 3) U – tereny zabudowy usług nieuciążliwych;
- 4) UT – teren zabudowy usług turystyki;
- 5) ZP/UT – tereny zieleni urządzonej i usług turystyki;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) Zn – teren zieleni nieurządzonej;
- 8) WS – teren wód powierzchniowych;
- 9) KDZ – teren publicznej drogi zbiorczej;
- 10) KDL – tereny publicznych dróg lokalnych;
- 11) KDD – tereny publicznych dróg dojazdowych;
- 12) KX – teren ciągu pieszego;

13) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 5) pomniki zagłady.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia o 25⁰,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) częściowo tereny 14MN, 15MN, 16MN, 27MN znajdują się w zasięgu granic terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi realizacja inwestycji w terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenów 4MN, 6MN i 14MN znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru nieruchomego zabytku archeologicznego podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) częściowo teren 14MN znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz budowy obiektów, których wysokość mogłaby stanowić przesłonę widokową i dysonans w krajobrazie kulturowym,
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0 m,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 6,0 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0 działki budowlanej;
 - d) dopuszcza się w zabudowie gospodarczej i garażowej dachy płaskie,
 - e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 27MN dopuszcza się dachy płaskie,
 - g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN do 60%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 27MN do 50%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN - 30%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 27MN - 40%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) do nasadzeń stosować rodzime gatunki drzew i krzewów liściastych,
 - c) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) minimalna szerokość frontu działki 10 m.
 - b) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) z zakresu komunikacji:
 - obsługę komunikacyjną terenów ustala się poprzez drogi przylegające do poszczególnych terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z dróg niższej kategorii,
 - ustala się minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wyłączeniem miejsca w garażu,
 - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne, zielony parking,
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenów zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 250 m²;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - ustala się stawkę 30%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia o 25°,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) częściowo teren 25MN znajduje się w zasięgu granic terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi realizacja inwestycji w terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0 m,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 6,0 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0 działki budowlanej;
 - d) dopuszcza się w zabudowie gospodarczej i garażowej dachy płaskie,
 - e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu do 50%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 40%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren 25MN znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) do nasadzeń stosować rodzime gatunki drzew i krzewów liściastych,
 - c) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez drogi przylegające do terenu, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z dróg niższej kategorii,
 - ustala się minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wyłączeniem miejsca w garażu,
 - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne, zielony parking,
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenu zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 30%.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 26MN/U i 31MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane łącznie lub rozdzielnie,
 - b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie i jego funkcją,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) częściowo tereny 13MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 26MN/U i 31MN/U znajdują się w zasięgu granic terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi realizacją inwestycji w terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w granicach terenów 12MN/U, 13MN/U, 17MN/U i 21MN/U znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru nieruchomego zabytku archeologicznego podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) tereny 17MN/U, 19MN/U, 31MN/U i częściowo teren 21MN/U, znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz budowy obiektów, których wysokość mogłaby stanowić przesłonę widokową i dysonans w krajobrazie kulturowym,
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych maksymalnie 10,0 m,
 - b) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 10,0 m dopuszcza się ich zachowanie bez możliwości zmiany wysokości,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 6,0 m,
 - d) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0 działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się w zabudowie gospodarczej i garażowej dachy płaskie,
 - f) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰,
 - g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 3MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 31MN/U do 60%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 26MN/U do 50%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych 3MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 31MN/U - 30%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 26MN/U - 40%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) tereny 3MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 26MN/U i 31MN/U znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) do nasadzeń stosować rodzime gatunki drzew i krzewów liściastych,
 - c) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) z zakresu komunikacji:
 - obsługę komunikacyjną terenów ustala się poprzez drogi przylegające do poszczególnych terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z dróg niższej kategorii,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- minimum 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny z usługami nieuciążliwymi, w tym 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - minimum 2 miejsca do parkowania na każde 30,0 m² powierzchni użytkowych usług nieuciążliwych, w tym minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania, (do powierzchni użytkowej usług nie zalicza się powierzchni magazynowych usług, pomocniczych itp.),
 - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne, zielony parking,
- b) w zakresie infrastruktury technicznej:
- obsługę techniczną terenów zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U i 18U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy usług nieuciążliwych,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie i jego funkcją,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) częściowo teren 18U znajduje się w zasięgu granic terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi realizacja inwestycji w terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenów 5U, 18U znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru nieruchomego zabytku archeologicznego podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) teren 18U znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz budowy obiektów, których wysokość mogłaby stanowić przesłonę widokową i dysonans w krajobrazie kulturowym,
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych maksymalnie 10,0 m,
 - b) intensywność zabudowy: 0,1-0,8 działki budowlanej,
 - c) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,

- e) powierzchnia zabudowy terenu – do 60%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny 5U, 18U znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) do nasadzeń stosować rodzime gatunki drzew i krzewów liściastych,
 - c) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 10m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługę komunikacyjną terenów ustala się poprzez drogi przylegające do poszczególnych terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z dróg niższej kategorii,
 - minimum 2 miejsca do parkowania na każde 30,0 m² powierzchni użytkowych usług, w tym minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania nie mniej niż 1 dla parkingu poniżej 10 miejsc, (do powierzchni użytkowej usług nie zalicza się powierzchni magazynowych usług, pomocniczych itp.),
 - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne, zielony parking,
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenów zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z zbiorników przeciwpożarowych,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29UT:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usług turystyki,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie i jego funkcją,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - częściowo teren 29UT znajduje się w zasięgu granic terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi realizacja inwestycji w terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych maksymalnie 10,0 m,
 - b) intensywność zabudowy: 0,1 – 0,3 działki budowlanej,
 - c) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) powierzchnia zabudowy terenu – do 50%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 40%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren 29UT znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez drogi przylegające do terenu, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z dróg niższej kategorii,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 30,0 m² powierzchni usług turystyki w tym minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania nie mniej niż 1 dla parkingu poniżej 10 miejsc,
 - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne, zielony parking,
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenu zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9ZP/UT i 20ZP/UT ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej i usług turystyki,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy i urządzeń turystycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację platform widokowych zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się realizację zieleni niskiej do 2,0 metrów wysokości z zakazem lokalizacji zieleni wysokiej,
 - d) dopuszcza się realizację parkingów,

- e) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
 - f) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni jednej tablicy 1,0 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- częściowo tereny 20ZP/UT i 9Z/UT znajdują się w zasięgu granic terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi realizacja inwestycji w terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w granicach terenu 20ZP/UT znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru nieruchomego zabytku archeologicznego podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) teren 20ZP/UT znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz budowy obiektów, których wysokość mogłaby stanowić przesłonę widokową i dysonans w krajobrazie kulturowym,
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych maksymalnie 8,0 m;
 - b) intensywność zabudowy: 0,1-0,2 działki budowlanej,
 - c) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) powierzchnia zabudowy terenu – do 60%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) tereny 9ZP/UT i 20ZP/UT znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) z zakresu komunikacji:
 - obsługę komunikacyjną terenów ustala się poprzez drogi przylegające do poszczególnych terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z dróg niższej kategorii,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 30,0 m² powierzchni usług turystyki, w tym minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania nie mniej niż 1 dla parkingu poniżej 10 miejsc,
 - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne, zielony parking;
 - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenów zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę oraz energię elektryczną (oświetlenie) - z sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów, powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej,
 - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23Zn:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zieleni nieurządzonej,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren 23Zn znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 1%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22ZL, 28ZL, 30ZL:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny lasów,
 - b) dopuszczalne: urządzenia turystyczne – nieutwardzone ciągi piesze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny 22ZL, 28ZL, 30ZL znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) teren 28ZL częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Drwęcy,
 - c) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w form ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 1%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24WS ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych,
 - b) dopuszczalne: nie występuje potrzeba określenia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren 24WS znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 1%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren publicznej drogi zbiorczej,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) częściowo teren 3KDZ znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna terenów przyległych;
 - b) ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenu zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów, powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
 - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 0%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL i 10KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny publicznych dróg lokalnych,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenu 10KDL znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru nieruchomego zabytku archeologicznego podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) częściowo teren 10KDL znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) w graniach terenu 10KDL dopuszcza się realizację ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników,
 - c) zakaz ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny 4KDL i 10KDL znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna terenów przyległych,

- b) ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej:
- obsługę techniczną terenów zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów, powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
 - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 0%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 13KDD, 15KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD i 25KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny publicznych dróg dojazdowych,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenów 8KDD, 15KDD i 19KDD znajdują się nieruchomości zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru nieruchomego zabytku archeologicznego podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) tereny 11KDD, 13KDD i 15KDD znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny 1KDD, 2KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 13KDD, 15KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD i 25KDD znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna terenów przyległych;
 - b) ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenów zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenach zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów, powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
 - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDW, 6KDW, 7KDW, 12KDW, 14KDW, 16KDW, 17KDW i 21KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zapewnienie dostępu ogólnego do dróg wewnętrznych,
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenów 5KDW, 12KDW i 17KDW znajdują się nieruchomości archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru nieruchomego zabytku archeologicznego podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - c) tereny 12KDW, 14KDW, 16KDW i 17KDW znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny 5KDW, 6KDW, 7KDW, 12KDW, 14KDW, 16KDW, 17KDW i 21KDW znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna terenów przyległych;
 - b) ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenu zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,

- dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 10%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18KX ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren ciągu pieszego,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu 18KX znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren 18KX znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
 - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenach w/w formy ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) z zakresu komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna terenów przyległych;
 - b) ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej:
 - obsługę techniczną terenu zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - właściwą likwidację studni głębinowych występujących na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
 - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – w wysokości 1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Golubia-Dobrzynia.

§ 22. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Miasta.

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

Przewodniczący
Rady Miasta
Łukasz Pietrzak

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/211/2017
Rady Miasta Golubia-Dobrzynia
z dnia 23 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1	2	3		5	6	7	8	9	10	11
1	25.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	---	---	Tak	---	Tak	
2	25.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	---	---	Tak	---	Tak	
3	25.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	---	---	Tak	---	Tak	
4	25.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
5	26.02.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
6	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
7	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
8	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	

9	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
10	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
11	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
12	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
13	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
14	26.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku Rejon ulicy Brodnickiej	W planie oznaczenie jako 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 25MN, 27MN	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	Tak dla punktów 8 i 10, i częściowo dla punktów 7 i 9.	Tak dla punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 11.	
15	27.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Działka nr 40/4	W planie oznaczenie jako 25MN	Tak częściowo.	Tak częściowo.	Tak częściowo.	Tak częściowo.	
16	30.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Działka nr 74/4	W planie oznaczone jako 12MN/U	--	Tak	---	Tak	
17	30.01.2017	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku	W planie oznaczenie jako 14MN, 15MN i 16MN oraz 13MN/U, 21MN/U, 22ZL oraz KDD	Tak częściowo.	Tak częściowo.	---	Tak częściowo.	

Ad. 1 (osoba fizyczna):**TREŚĆ WNIOSKU:**

W nawiązaniu do spotkania w dniu 12 stycznia br. w sprawie propozycji nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Brodnickiej, Słuchajskiej i Dworcowej podtrzymujemy swoje stanowisko wyrażone w obecności urbanisty przygotowującego ten plan i obecnych na spotkaniu pracowników Urzędu.

Oczekujemy następujących zmian w planach zagospodarowania dotyczących ulicy Brodnickiej:

- wykluczenie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i grupowej,
- powiększenie wielkości powierzchni nowo wydzielonych działek:
 - a) 800 m² dla budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 1200 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- wysokość zabudowy nie wyższa jak 8 m,
- minimalna odległość między budynkami 10 m,
- ewentualną zabudowę uzależnić od przebudowania w pierwszej kolejności infrastruktury, tj. dróg dojazdowych, chodników dla pieszych, przebudowy instalacji wodnokanalizacyjnej, przebudowy wyjazdu z ulicy Brodnickiej na ulicę Hallera.

Powyższe zmiany są konieczne w celu zapewnienia dotychczasowych warunków życiowych mieszkańców od lat mieszkańców ulicy Brodnickiej. Chcielibyśmy zaznaczyć, że przy ulicy Brodnickiej usytuowane są ogrodnictwa produkujące żywność, tj. owoce i warzywa. W przypadku zwiększenia gęstości zabudowy, a tym samym emisji spalin i dymów kominowych umożliwi się tym osobom wykonywanie i produkcję ekologicznej żywności. Jednocześnie wielu mieszkańców ulicy Brodnickiej z uwagi na wielkość posiadanych działek – średnia 860 m² posiada przydomowe ogródki, w których rosną również ekologiczne warzywa i owoce.

Uważamy, że nasze posesje ze względu na ilość różnorodnej roślinności pielęgnowanej przez nas znakomicie wpisuje się w otoczenie i Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Proponowane zmiany w przygotowanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego są nie do zaakceptowania tworząc dysonans kulturowy i krajobrazowy.

Rzeczą oczywistą jest fakt iż zwiększenie gęstości zabudowy ze względu na usytuowanie ulicy Brodnickiej w pradolinie rzeki Drwęcy spowoduje problem z swobodnym przepływem emitowanych z przyszłych kominów zanieczyszczeń. Wobec powyższego żądamy przeprowadzenia analizy skutków takiego postępowania zlecając wykonanie badań ekspertom w tym zakresie.

Jako mieszkańcy ulicy Brodnickiej oczekujemy uwzględnienia proponowanych przez nas zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Załącz – opinie organizacji społ.

1) PTTK oddział w Golubiu-Dobrzyniu

W związku z zapisem z dnia 20.03.206 r. Zarząd PTTK, oddział w Golubiu-Dobrzyniu uprzejmie informuje, że wizerunek naszego miasta jest ważny dla turystyki.

Nasza opinia o zabudowie ul. Brodnickiej jest następująca:

- charakter zabudowy utrzymany jak obecnie,
- w ewentualnych planach zabudowy należy przewidzieć budynki o niskiej zabudowie wolnostojącej.

Ulica Brodnicka stanowi szlak turystyczny w kierunku Pojezierza Brodnickiego oraz Mazur. Skarpa gór porośnięta zielenią sprawia, że turyści są zachwyceni takim widokiem, co wyróżnia nasze miasto od innych miast w Polsce.

Budowa budynków o zabudowie ciągłej, wielorodzinnych oraz o dużej wysokości przysłoni walory piękna naszego miasta.

2) Stowarzyszenie Kompatantów i osób represjonowanych

W związku z Państwa prośbą o wyrażenie opinii w sprawie zabudowy Waszej ulicy zgodnie z proponowany Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego popieramy Wasze spostrzeżenia i uwagi.

Mając na uwadze uwarunkowania geograficzne, kulturowe i środowiskowe tego miejsca uważamy, że niektóre zapisy Planu kłócą się z dotychczasowym łaodem przestrzennym. Miasto Golub-Dobrzyń posiada wielowiekową tradycję i historię, dzięki czemu zyskało status miasta turystycznego. Biorąc pod uwagę zabytki, walory przyrodnicze, daleko posunięte wskaźniki urbanistyczne zawarte w nowym Planie spowodują zmianę oblicza ulicy Brodnickiej. Zauważamy brak harmonii między stanem obecnym, a zapisami Planu chociażby w zakresie wielkości działek, powierzchni i wysokości zabudowy.

Przedkładanie zabudowy ponad walory estetyczne i przyrodnicze na obszarze „Obszar Chroniony Doliny Drwęcy” jest w naszej opinii nieporozumieniem.

Uważamy, że dowolność propozycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zmianę gęstości zabudowy i zaludnienia. Tego typu postępowanie spacza wizerunek tak pieczołowicie pielęgnowany przez wiele pokoleń.

3) Stowarzyszenie Na Rzecz Rekonstrukcji Chorągwi Kujawskiej

W związku z Państwa prośbą o wyrażenie opinii w sprawie zabudowy Waszej ulicy zgodnie z proponowany Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego popieramy Wasze spostrzeżenia i uwagi.

Mając na uwadze uwarunkowania geograficzne, kulturowe i środowiskowe tego miejsca uważamy, że niektóre zapisy Planu kłócą się z dotychczasowym ładem przestrzennym. Miasto Golub-Dobrzyń posiada wielowiekową tradycję i historię, dzięki czemu zyskało status miasta turystycznego. Biorąc pod uwagę zabytki, walory przyrodnicze, daleko posunięte wskaźniki urbanistyczne zawarte w nowym Planie spowodują zmianę oblicza ulicy Brodnickiej. Zauważamy brak harmonii między stanem obecnym, a zapisami Planu chociażby w zakresie wielkości działek, powierzchni i wysokości zabudowy.

Przedkładanie zabudowy ponad walory estetyczne i przyrodnicze na obszarze „Obszar Chroniony Doliny Drwęcy” jest w naszej opinii nieporozumieniem.

Uważamy, że dowolność propozycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zmianę gęstości zabudowy i zaludnienia. Tego typu postępowanie spacza wizerunek tak pieczołowicie pielęgnowany przez wiele pokoleń.

ROZSTRZYGNIECIE

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponowane przez wnioskodawcę minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych również są niezgodne ze studium gdyż w studium mamy określone:

- „minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej, z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej wynosi 800 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej wynosi 500 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej wynosi 250 m².”

Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium.

Minimalna odległość między budynkami nie może zostać określona w planie miejscowym gdyż stanowiło to by przekroczenie kompetencji rady i organu sporządzającego projekt planu miejscowego. Ustawodawca nie uprawniał w/w organów do stanowienia takich ograniczeń w planie miejscowym.

Uzależnienie lokalizacji zabudowy od przebudowy infrastruktury technicznej i dróg nie jest możliwe.

Ad. 2 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

W nawiązaniu do spotkania w dniu 12 stycznia br. w sprawie propozycji nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Brodnickiej, Słuchajskiej i Dworcowej podtrzymujemy swoje stanowisko wyrażone w obecności urbanisty przygotowującego ten plan i obecnych na spotkaniu pracowników Urzędu.

Oczekujemy następujących zmian w planach zagospodarowania dotyczących ulicy Brodnickiej:

- wykluczenie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i grupowej,
- powiększenie wielkości powierzchni nowo wydzielonych działek:
 - a) 800 m² dla budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 1200 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- wysokość zabudowy nie wyższa jak 8 m,
- minimalna odległość między budynkami 10 m,
- ewentualną zabudowę uzależnić od przebudowania w pierwszej kolejności infrastruktury, tj. dróg dojazdowych, chodników dla pieszych, przebudowy instalacji wodnokanalizacyjnej, przebudowy wyjazdu z ulicy Brodnickiej na ulicę Hallera.

Powyższe zmiany są konieczne w celu zapewnienia dotychczasowych warunków życiowych mieszkających od lat mieszkańców ulicy Brodnickiej. Chcielibyśmy zaznaczyć, że przy ulicy Brodnickiej usytuowane są ogrodnictwa produkujące żywność, tj. owoce i warzywa. W przypadku zwiększenia gęstości zabudowy, a tym samym emisji spalin i dymów kominowych umożliwi się tym osobom wykonywanie i produkcję ekologicznej żywności. Jednocześnie wielu mieszkańców ulicy Brodnickiej z uwagi na wielkość posiadanych działek – średnia 860 m² posiada przydomowe ogródki, w których rosną również ekologiczne warzywa i owoce.

Uważamy, że nasze posesje ze względu na ilość różnorodnej roślinności pielęgnowanej przez nas znakomicie wpisuje się w otoczenie i Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Proponowane zmiany w przygotowanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego są nie do zaakceptowania tworząc dysonans kulturowy i krajobrazowy.

Rzeczą oczywistą jest fakt iż zwiększenie gęstości zabudowy ze względu na usytuowanie ulicy Brodnickiej w pradolinie rzeki Drwęcy spowoduje problem z swobodnym przepływem emitowanych z przyszłych kominów zanieczyszczeń. Wobec powyższego żądamy przeprowadzenia analizy skutków takiego postępowania zlecając wykonanie badań ekspertom w tym zakresie.

Jako mieszkańcy ulicy Brodnickiej oczekujemy uwzględnienia proponowanych przez nas zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponowane przez wnioskodawcę minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych również są niezgodne ze studium gdyż w studium mamy określone:

- „minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej, z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej wynosi 800 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej wynosi 500 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej wynosi 250 m².”

Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium.

Minimalna odległość między budynkami nie może zostać określona w planie miejscowym gdyż stanowiło to by przekroczenie kompetencji rady i organu sporządzającego projekt planu miejscowego. Ustawodawca nie uprawniał w/w organów do stanowienia takich ograniczeń w planie miejscowym.

Uzależnienie lokalizacji zabudowy od przebudowy infrastruktury technicznej i dróg nie jest możliwe.

Ad. 3 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

W nawiązaniu do spotkania w dniu 12 stycznia br. w sprawie propozycji nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Brodnickiej, Słuchajskiej i Dworcowej podtrzymujemy swoje stanowisko wyrażone w obecności urbanisty przygotowującego ten plan i obecnych na spotkaniu pracowników Urzędu.

Oczekujemy następujących zmian w planach zagospodarowania dotyczących ulicy Brodnickiej:

- wykluczenie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i grupowej,
- powiększenie wielkości powierzchni nowo wydzielonych działek:
 - a) 800 m² dla budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 1200 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- wysokość zabudowy nie wyższa jak 8 m,
- minimalna odległość między budynkami 10 m,
- ewentualną zabudowę uzależnić od przebudowania w pierwszej kolejności infrastruktury, tj. dróg dojazdowych, chodników dla pieszych, przebudowy instalacji wodnokanalizacyjnej, przebudowy wyjazdu z ulicy Brodnickiej na ulice Hallera.

Powyższe zmiany są konieczne w celu zapewnienia dotychczasowych warunków życiowych mieszkających od lat mieszkańców ulicy Brodnickiej. Chcielibyśmy zaznaczyć, że przy ulicy Brodnickiej usytuowane są ogrodnictwa produkujące żywność, tj. owoce i warzywa. W przypadku zwiększenia gęstości zabudowy, a tym samym emisji spalin i dymów kominowych umożliwi się tym osobom wykonywanie i produkcję ekologicznej żywności. Jednocześnie wielu mieszkańców ulicy Brodnickiej z uwagi na wielkość posiadanych działek – średnia 860 m² posiada przydomowe ogródki, w których rosną również ekologiczne warzywa i owoce.

Uważamy, że nasze posesje ze względu na ilość różnorodnej roślinności pielęgnowanej przez nas znakomicie wpisuje się w otoczenie i Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Proponowane zmiany w przygotowanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego są nie do zaakceptowania tworząc dysonans kulturowy i krajobrazowy.

Rzeczą oczywistą jest fakt iż zwiększenie gęstości zabudowy ze względu na usytuowanie ulicy Brodnickiej w pradolinie rzeki Drwęcy spowoduje problem z swobodnym przepływem emitowanych z przyszłych kominów zanieczyszczeń. Wobec powyższego żądamy przeprowadzenia analizy skutków takiego postępowania zlecając wykonanie badań ekspertom w tym zakresie.

Jako mieszkańcy ulicy Brodnickiej oczekujemy uwzględnienia proponowanych przez nas zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponowane przez wnioskodawcę minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych również są niezgodne ze studium gdyż w studium mamy określone:

- „minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej, z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej wynosi 800 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej wynosi 500 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej wynosi 250 m².”

Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium.

Minimalna odległość między budynkami nie może zostać określona w planie miejscowym gdyż stanowiło to by przekroczenie kompetencji rady i organu sporządzającego projekt planu miejscowego. Ustawodawca nie uprawniał w/w organów do stanowienia takich ograniczeń w planie miejscowym.

Uzależnienie lokalizacji zabudowy od przebudowy infrastruktury technicznej i dróg nie jest możliwe.

Ad. 4 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”;

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w §7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”;

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”;

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby §8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w §8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej

może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie §8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej;”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po § 8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz § 8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

- 1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40 %,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym zasadne jest, aby §8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”;

9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W §8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać § 8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30 %,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest

niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwagą wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 5 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”;
3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”
4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
1. przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”
- Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po § 8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencja brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz §8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu;

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

- 1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

- 2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.
- W związku z powyższym zasadne jest, aby §8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%”;
9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe;
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.
- Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać §8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwagą wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10 m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 6 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”;

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojąca lub bliźniacza, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po § 8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencja brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz §8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchYLENIA przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

- 1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”
2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”;
8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”.
Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40 %,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”;

9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać §8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwaga wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 7 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

b) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6)) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w §8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po §8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej,”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz § 8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m

w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”;

9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W §8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać §8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest

niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwagą wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 8 (osoba fizyczna):**TREŚĆ WNIOSKU:**

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w §7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w §7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w §7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”
4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby §8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
1. przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”
- Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”
- Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.
6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po § 8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:
- „d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”
- Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz § 8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.
7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem

w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchYLENIA przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”.

Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

- 1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

- 2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać § 8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwagą wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10 m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 9 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy

dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-

Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w §7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby §8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojącą i bliźniaczą. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po §8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz § 8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika

z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

- 1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”
- 2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”
8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”.
Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.
W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”;
9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania

szczególnych zasad i warunków scalania i podziały nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziały nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

- 1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

- 2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać § 8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziłoby do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwagą wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 10 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie

§ 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie §8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po § 8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej,”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz § 8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m

oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia

projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać § 8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust. 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy

wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust. 2. lit. c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit. a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwagą wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 11 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit. a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit. a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie §72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ

UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w §8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojącą i bliźniaczą. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po § 8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia §8 ust. 1 lit a) oraz § 8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa

obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

- 1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”
- 2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”
8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.
W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”
9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy

zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzyń.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać § 8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu

lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwaga wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 12 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest spreczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje spreczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w §7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest spreczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje spreczny z w/w Studium.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z §8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby §8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w §8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej

może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej;”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodzinną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po §8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz §8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

- 1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40 %,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony

i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzyń.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać § 8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość

jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwaga wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10 m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 13 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”
3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”
4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
1. przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”
- Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:
- „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po §8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencja brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz § 8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

- 1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

- 2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.
- W związku z powyższym zasadne jest, aby §8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”
9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w §8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.
- Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać § 8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwagą wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 14 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze sporządzeniem Projektu uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy dworcowej i brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu (dalej również jako: „projekt uchwały”), niniejszym wnosimy do w/w projektu uchwały następujące uwagi i wnioski:

1. § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia uchwalonego przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia (dalej również jako: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia”). Otóż dopuszczając w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylenia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2. § 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit g) tiret pierwszy) dopuszczalną powierzchnię zabudowy terenu dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN określono na poziomie do 60% powierzchni. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wskazano, iż maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50% zabudowy (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zwiększono powierzchnię zabudowy. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium. Ponadto określenie poziomu zabudowy powierzchni działki do 50% jest zasadne ze względu na istniejący na tych terenach ład przestrzenny. Otóż tereny te charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit g) tiret projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%,”

3. § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż w projekcie uchwały (§ 7 ust. 6 lit h) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określono na poziomie do 30%. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w stosunku do jej powierzchni określono na poziomie minimum 40% (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Wobec powyższego, w projekcie uchwały, wbrew zapisom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji projekt uchwały pozostaje sprzeczny z w/w Studium.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby w § 7 ust. 6 lit h) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 27MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

4. § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności z §8 ust. 2 lit c) projektu uchwały. Wobec powyższego zasadne jest, aby §8 ust. 1 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

1. przeznaczenie:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej lub bliźniaczej,”

Powyższe uzasadnione jest koniecznością zachowania konsekwencji i spójności między zapisami planu. Otóż należy zauważyć, że w § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały wskazano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (czyli tylko dwa rodzaje zabudowy) natomiast w § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały używa się jedynie sformułowania „zabudowa jednorodzinna”. Zauważyć należy, że powyższe pojęcie, tj. „zabudowa jednorodzinna” jest szersze i oprócz zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej może obejmować również inne formy zabudowy tj. szeregową i grupową. Wobec powyższego zmiana § 8 ust. 1 lit a) projektu uchwały wynika z konieczności ujednolicenia zapisów w zakresie dopuszczalnej zabudowy. Uchwalenie § 8 ust. 1 lit a) w projektowanym brzmieniu doprowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności planu miejscowego i w konsekwencji wiązałaby się z ryzykiem pojawienia się odmiennych interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. § 8 ust. 2 lit c) projektu uchwały jest niepoprawnie sformułowany, zasadne jest aby w/w zapis otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej,”

Z zapisu proponowanego w projekcie uchwały wynika, że dla terenu oznaczonego jako: 25MN ustala się zabudowę jednorodziną w formie: wolnostojąca i bliźniacza. Istotne jest poprawne sformułowanie przedmiotowego zapisu, polegające na wyodrębnieniu z katalogu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie formy: wolnostojącą lub bliźniaczą, co pozwoli na właściwe ujęcie zamierzeń organu uchwałodawczego.

6. Jako konsekwencja uwag wskazanych w pkt 1 i 2 (powyżej), po §8 ust. 2 lit c) zasadnym jest dodanie lit. d) o następującym brzmieniu:

„d) zakazuje się zabudowy szeregowej lub grupowej;”

Wprowadzenie powyższego zapisu jest konsekwencją brzmienia § 8 ust. 1 lit a) oraz §8 ust. 2 lit c) w proponowanym powyżej brzmieniu.

7. § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Otóż dopuszczając zabudowę do 10,0 m w istocie dopuszcza się zabudowę co najmniej trzykondygnacyjną. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie § 72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pokoje w budynkach mieszkalnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m, natomiast pokoje na poddaszu budynków jednorodzinnych muszą mieć wysokość co najmniej 2,5 m. wobec powyższego, nie trudno obliczyć, że dopuszczając wysokość budynku do 10 m w istocie dopuszcza się możliwość wybudowania budynków o trzech kondygnacjach. Tymczasem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia wyraźnie określono, że dla terenów określonych symbolem „MN” dopuszcza się jedynie zabudowę dwóch kondygnacji (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia)). Jak wynika z powyższego § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały pozostaje w sprzeczności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A zatem, przyjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w pobliżu ulicy Dworcowej i Brodnickiej w Golubiu-Dobrzyniu w proponowanej treści byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. A w rezultacie zaistniałaby konieczność jej uchylecia przez organ nadzorczy lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w rezultacie jej zaskarżenia. Dodatkowo na możliwość zabudowy o trzech kondygnacjach wskazuje dopuszczenie w projekcie uchwały możliwości zastosowania dachów płaskich (§ 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały). Otóż przy możliwości zabudowy do 10 m oraz dopuszczalności zastosowania dachów płaskich możliwa byłaby zabudowa o trzech kondygnacjach, co pozostaje w sprzeczności z dotychczasową zabudową terenów objętych projektem uchwały, na których funkcjonuje zabudowa domów jednorodzinnych wolnostojących do dwóch kondygnacji oraz z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Na organach planistycznych spoczywa obowiązek zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak m.in. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r. II OSK 296/15; wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r. II SA/Kr 402/16).

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby:

1) § 8 ust. 6 lit a) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 8,0 m,”

2) § 8 ust. 6 lit e) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

e) geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,”

8. § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały został wadliwie sformułowany i w konsekwencji pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Według proponowanego brzmienia § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały: „§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 40% powierzchni”. Powyższy zapis zawiera wewnętrzną sprzeczność. W przedmiotowym zapisie wskazuje się wartość minimalną, stąd też błędem jest jednocześnie wskazanie maksymalnej wartości, posługując się sformułowaniem „do 40% powierzchni”. Komentowany zapis pozostaje również w sprzeczności z zapisami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia, gdzie wskazano, iż cyt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”. A zatem, wartość 40% powinna określać granicę minimalną, a nie maksymalną powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym zasadne jest, aby § 8 ust. 6 lit g) projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%,”

9. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera przepisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zapisów określających linię zabudowy i gabaryty obiektów. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujęcie w/w zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
10. Przedmiotowy projekt uchwały nie zawiera zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W § 8 ust. 8 projektu uchwały wskazano, iż nie występuje potrzeba ustalania szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt uchwały należy uzupełnić o szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
11. § 8 ust. 11 projektu uchwały jest sprzeczny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia ustalono, że minimalna powierzchnia projektowanej (nowo wydzielonej) działki budowlanej wynosić powinna minimum 800 m² (pkt 3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (s. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia). Natomiast w § 8 ust. 11 projektu uchwały wskazano, że nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć powierzchnię minimum 500 m². Jak wskazano już w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że projekt uchwały obejmuje obszar zabudowany domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, gdzie wielkość działek jest zdecydowanie większa, tj. około 1000 m². Przyjęcie zatem możliwości wydzielenia działek o powierzchni 500 m² stanowiłoby zakłócenie ładu przestrzennego terenu typowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących. Ponadto, należy wskazać, że zasadne jest określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również minimalnych i maksymalnych szerokości frontów nowo wydzielonych działek. Na zasadność określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic frontów nowo wydzielonych działek wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2012 r. (II OSK 706/12) cyt.: „Obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obejmuje możliwość ustalenia w planie miejscowym minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów art. 92-99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”. jednocześnie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granice frontów nowo wydzielonych działek muszą pozostawać w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest aby:

1) § 8 ust. 11 projektu uchwały otrzymał następujące brzmienie:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

11. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 800 m²,”

2) po § 8 ust. 13 projektu uchwały dodać §8 ust. 14 o następującym brzmieniu:

„§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

14. minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, bliźniaczej – 12 m,”

ROZSTRZYGNIECIE:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 2. i Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Tereny 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN w studium oznaczone są jako MNUT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki. Dla których parametr określono na poziomie:

„maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%,”

Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium w zakresie określonych parametrów.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym w planie zostanie usunięty § 8 ust 2. lit c.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy szeregowej i grupowej doprowadziło by do niezgodności planu z obowiązującym studium.

Ad 7. Uwaga uwzględniona częściowo. Wysokość zabudowy w studium określona jest w sposób ogólny i mówi o dwóch kondygnacjach nadziemnych przy czym nie określa się wysokości w metrach. Takie określenie wysokości w studium jest dopuszczalne natomiast w planie miejscowym, obligatoryjne jest określanie wysokości w metrach. Dlatego też przyjęto maksymalną wysokość do 10 m i dookreślono liczbą kondygnacji celem większej spójności ze studium. Jak sam zwrócił uwagę wnioskodawca Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych określa minimalną wysokość jednej kondygnacji co znaczy że może ona być większa. Nie można zgodzić się z zarzutem, że plan jest niezgodny ze studium skoro wysokość podano w metrach przy jednoczesnym podaniu liczby kondygnacji nadziemnych określonej w studium.

Ad 8. Uwaga uwzględniona. Wewnętrzna sprzeczność zapisu została wyeliminowana poprzez nadanie brzmienia, „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 40% powierzchni”.

Ad 9. Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona częściowo. Projekt planu miejscowego określa minimalną liczbę miejsc do parkowania (np. § 8 ust. 10 lit a. tired 2). Sposób realizacji został w planie miejscowym określony zgodnie z uwagą i tym samym w projekcie dodano zapis w brzmieniu: sposób realizacji miejsc do parkowania, napowietrzne utwardzone lub zielone.

Ad 10. Uwaga uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie przewiduje i nie wskazuje obszaru dla którego obowiązkowe jest przeprowadzenie procesu scalania i podziału nieruchomości. Jednakże zgodnie z uwaga wprowadza się te zasady w planie miejscowym ponieważ proces ten może być wywołany w dowolnej chwili przez właścicieli gruntów. Dlatego też w planie zawarto zapisy: „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: minimalna szerokość frontu działki 10 m, minimalna powierzchnia działki 500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.”

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego, a określenie jej w planie miejscowym może nastąpić w zależności od potrzeb. Stwierdza się zatem brak potrzeby określenia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej a podział winien następować w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ad. 15 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Wnioskujemy o przywrócenie możliwości lokalizowania zabudowy szeregowej na obszarze oznaczonym symbolem 25 MN, na którym leży między innymi nasza działka o nr 40/4.

Jako przywrócenie możliwości zabudowy szeregowej rozumiemy również określenie wszelkich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu umożliwiających realizację „szeregówki”.

Proponujemy przywrócenie wskaźników zbliżonych do zawartych w wersji udostępnionej nam w formie kserokopii przez pracowników Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia na początku 2015 roku, tj.:

- wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, z wyłączeniem piwnic,
- intensywność zabudowy – dla zabudowy wolnostojącej 0,1-0,3 działki budowlanej, dla zabudowy bliźniaczej 0,1-0,7 działki budowlanej, dla zabudowy szeregowej 0,1-1,0 działki budowlanej,
- dopuszczenie w zabudowie gospodarczej i garażowej dachów płaskich,
- geometria dachów – dachy nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków mają być symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kacie nachylenia głównych połaci do 45° oraz dla terenu 25MN dopuszczenie dachów płaskich,

Wprowadzenie zabudowy szeregowej w naszym przekonaniu winno skutkować:

- nieokreśleniem minimalnej powierzchni działek przeznaczonych na ten cel,
- przyjęcie jako wystarczające kształtowanie zabudowy wg wskaźników powyżej wymienionych.

Wnioskujemy również o wprowadzenie zapisu umożliwiającego sytuowanie nowej zabudowy szeregowej kalenicą w linii zbliżonej do równoległej do pasa drogowego. Pozwoli to na wybudowanie „szeregówki” nieprostopadłe do linii zabudowy - „schodkowo”, tj. w sposób, wg którego jeden z narożników ściany frontowej każdego z budynków szeregu będzie się stykał z linią zabudowy, natomiast drugi narożnik ściany frontowej każdego z budynków będzie oddalony od linii zabudowy (jednakowo dla wszystkich segmentów). Rozwiązanie takie może podnieść walory estetyczne i użytkowe przyszłej zabudowy.

W naszej opinii wskazane jest dopuszczenie na interesującym nas obszarze usług jako przeznaczenia uzupełniającego oraz zwiększenie wysokości zabudowy do 12 m.

Uzasadnienie

Wprowadzenie wnioskowanych zmian do projektu miejscowego planu jest konieczne z uwagi na:

1. Proponowane w niniejszym wniosku rozwiązania są zgodne z obowiązującym Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Golubia-Dobrzynia.

2. Dokonane w trakcie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawężenie możliwości przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 25 MN, zainicjowane prawdopodobnie przez Burmistrza Miasta Golubia-Dobrzynia, jest wbrew interesom właścicieli gruntów położonych na tym terenie. Zmiana ta ogranicza możliwości wykorzystania gruntów, a co za tym idzie obniżenia ich wartości.

3. Możliwość lokalizacji zabudowy szeregowej na przedmiotowym gruncie potwierdza dokumentacja zgromadzona przez Burmistrza Golubia-Dobrzynia w sprawie opracowania warunków zabudowy dla działki nr 40/4 oraz była przewidziana w poprzedniej wersji przedmiotowego planu.

4. Projekt przedmiotowego planu daje możliwość usytuowania zabudowy szeregowej na innych działkach leżących w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Nie wprowadzenie proponowanych zmian stanowiłoby naruszenie zasady równości obywateli wobec prawa.

5. Z możliwości lokalizowania zabudowy szeregowej mogli skorzystać lub korzystają właściciele nieruchomości objętych innymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi w Golubiu-Dobrzyniu. Również i z tego powodu nie wprowadzenie proponowanych zmian stanowiłoby naruszenie zasady równości obywateli wobec prawa.

6. Lokalizacja zabudowy szeregowej na naszym, w pełni uzbrojonym terenie (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna, droga betonowa, oświetlenie uliczne) jest w interesie mieszkańców Miasta Golubia-Dobrzynia. Bez potrzeby ponoszenia kosztów budowy, nowej infrastruktury jest szansa na o wiele większe przychody gminy w postaci podatków od nieruchomości, odpisu z udziału w podatkach itd. niż w przypadku zabudowy dopuszczanej w projekcie przedmiotowego planu w jego obecnej wersji. Poza tym

intensyfikacja zabudowy może mieć jedynie pozytywny skutek dla lokalnego handlu, usług, szkoły Podstawowej nr 1 (potencjalnie zwiększenie liczby dzieci w obwodzie) itp.

7. Wprowadzenie powyżej proponowanych zapisów, zwiększających wartość nieruchomości daje szansę na zwiększenie opłaty planistycznej należnej Gminie Miasto Golub-Dobrzyń. Wysokość tej opłaty określana jest procentowo od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Tak więc biorąc pod uwagę, że wartość danej nieruchomości przed uchwaleniem planu jest na pewnym niezmiennym poziomie, w celu powiększenia dochodu gminy należy maksymalizować wartość nieruchomości po jego uchwaleniu. Właśnie w tym kierunku zmierzają proponowane przez nas zmiany.

8. Dopuszczenie usług jako przeznaczenia dopuszczalnego daje szansę na rozwój golubskiej części miasta. W związku z powyższym wnioskujemy jak na wstępie.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty planem miejscowym przy ulicy Brodnickiej ma przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium nie zakłada ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie miejscowym określono przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna której pojęcie zdefiniowane jest w przepisach odrębnych. Parametry dla projektowanej zabudowy zostały natomiast określone zgodnie ze obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej lokalizacji zabudowy kalenicą równoległą do pasa drogowego. Dopuszcza się odchylenie o 25°.

Ad. 16 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Wniosek dotyczy rozwiązań zaproponowanych dla działki nr 71/4 (ww. planie: teren oznaczony 12MN/U).

Wniosek nr 1:

Wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na skraj działki, tak aby możliwa była zabudowa jak największej powierzchni tej działki (zgodnie z załączonym rysunkiem).

Analizując Uchwałę nr X/260/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. (która dotyczy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy) trudno doszukać się jakichkolwiek przesłanek, które argumentują wyznaczenie tak małej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę. Przedmiotowa działka znajduje się w dużej odległości od cieków i zbiorników wodnych – znacznie powyżej 100m. podobne ukształtowanie terenu na całym obszarze działki (zbliżone odległości pomiędzy warstwicami) umożliwia jej zabudowę bez konieczności „wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu”. W związku z powyższym uważam, że możliwe jest wyznaczenie takiego przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, który zapewni wykorzystanie działki w znacznie większym zakresie niż ten wskazany na obecnym planie zagospodarowania przestrzennego.

załącznik: mapa działki nr 71/4



ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona. Ograniczenie linii zabudowy nastąpiło w wyniku negatywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Dnia 11.05.2016 r., Postanowieniem nr 19/88/16 Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego odmówił uzgodnienia projektu planu określając ograniczenie linii zabudowy w terenie 12MN/U jako jeden z warunków na podstawie którego uzgodnienie może nastąpić. Po wprowadzeniu korekty projekt planu został ponownie przekazany do uzgodnienia po czym uzyskał pozytywne uzgodnienie dnia 27.07.2016 r., Postanowieniem nr 30/162/16 Zarząd

Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Nie jest zatem możliwa korekta linii zabudowy złożona w uwadze gdyż ograniczenie to było warunkiem uzgodnienia.

Ad. 17 (osoba fizyczna):

TREŚĆ WNIOSKU:

Na podstawie dokonanego wglądu do MPZP dotyczącego obszaru przy ul. Dworcowej wnioskuję o dokonanie zmian dotyczących zapisów dla obszarów oznaczonych symbolami 14 MN, 15 MN, i 16 MN oraz 13 MN/U, 21 MN/U, 22ZL i terenów oznaczonych symbolem KDD.

Dla obszaru zabudowy jednorodzinnej (MN) proszę o uwzględnienie następujących uwag:

- 1) ze względu na krzywiznę projektowanej drogi – proszę o zmianę zapisu dotyczącego konieczności utrzymania równoległości kalenicy wobec pasa drogowego na zapis umożliwiający nieznaczne odstępstwo od równoległości (np. 15% lub zapis w postaci „zbliżonej” etc.),
- 2) zliberalizowanie całkowitego zakazu umieszczania nośników reklamowych w § 7 pkt 2)b),
- 3) dopuszczenie dachów płaskich na budynkach mieszkalnych,
- 4) dopuszczenie możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków dla jednego lub kilku budynków,
- 5) zmniejszenie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy wolnostojącej do 500 m², a dla zabudowy szeregowej do 150 m². Konieczność ta wynika z uwarunkowań własnościowych w kontekście linii rozgraniczających, wynikających z rysunku planu,
- 6) w związku z wnioskiem zawartym w punkcie 5) zwiększenie współczynnika intensywności zabudowy dla zabudowy szeregowej do 1,3.

Dla obszaru zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U) proszę o uwzględnienie następujących uwag :

- 1) określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych na minimum 1 miejsce przypadające na 30 m² powierzchni użytkowej,
- 2) dopuszczenie możliwości odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków dla jednego lub kilku budynków,

Dla obszaru zieleni leśnej 22ZL proszę o dopuszczenie możliwości umieszczania elementów infrastruktury technicznej, np. instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i energetycznych.

Dla obszarów oznaczonych symbolami KDD (§ 18) proszę o wprowadzenie zapisu odsuwającego nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu ich wybudowania przez gminę Miasto Golub-Dobrzyń.

ROZSTRZYGNIECIE:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

Ad 1. Uwaga uwzględniona. Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej lokalizacji zabudowy kalenicą równoległą do pasa drogowego. Dopuszcza się odchylenie o 25°.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona. Organ nie widzi potrzeby lokalizacji reklam i nośników reklamowych w terenach zabudowy mieszkaniowej.

Ad 3.

Ad 4. W związku z powołaniem większości obszaru opracowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni.

Ad 5. Proponowane przez wnioskodawcę minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych również są niezgodne ze studium gdyż w studium mamy określone:

- „minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej, z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej wynosi 800 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej wynosi 500 m²,
- minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej wynosi 250 m².”

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu celowo określa intensywność zabudowy na poziomie 1,0. Celem takiego ustalenia jest utrzymanie stosunkowo jednolitej intensywności dla wszystkich form architektonicznych zabudowy dopuszczonych prawem w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany w uwadze parametr parkingowy jest już określony w projekcie planu miejscowego.

Ad 2. W związku z powołaniem większości obszaru opracowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenie 22ZL. Wskazany teren stanowi teren lasu w obrębie którego nie można lokalizować obiektów nie służących gospodarce leśnej.

Uwaga uwzględniona w zakresie wód opadowych i roztopowych. W projekcie planu miejscowego wprowadza się zapis „...nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów, powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej po jej realizacji”.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/211/2017
Rady Miasta Golubia-Dobrzynia
z dnia 23 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

- 1) tereny komunikacji publicznej,
- 2) infrastruktura techniczna: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.