



**BURMISTRZ
Solca Kujawskiego**

BRM.0003.7.2019

Solec Kujawski, 19.12.2019 r.

*Pan
Tadeusz Szczepański
Radny Rady Miejskiej*

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 12.12.2019 r. w załączeniu przesyłam odpowiedź udzieloną przez Burmistrza Solca Kujawskiego z dnia 19.12.2019 r.

Z poważaniem
[Signature]
mgr Bartłomiej Czaki



GMINA
FAIR PLAY 2012

ul. 23 Stycznia 7, 86 050 Solec Kujawski; tel. 52 387 01-04, fax. 52 387 12-53
e-mail: solec@soleckujawski.pl, www.soleckujawski.pl
NIP: 5542892492, Regon: 092350702;
Konto: Bank PEKAO SA, I/O Solec Kujawski, 23 1240 3507 1111 0000 3057 6535

WIPP-BPP.670.7.2019

Biuro Rady Miejskiej

W odpowiedzi na złożoną interpelację – zapytanie Radnego Tadeusza Szczepańskiego dotyczącą charakteru zabudowy ul. Nadbornej w Solcu Kujawskim wyjaśniam co następuje:

Na wskazanym obszarze tj. przy ulicy Nadbornej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Solca Kujawskiego uchwalony Uchwałą Nr XXIX/178/93 przez Radę Miejską w Solcu Kujawskim dnia 21 maja 1993r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. z 1993r. Nr 11, poz. 148 z późn. zm.), utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

W związku z powyższym zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz zmiana zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.



Rys. nr 1 - Fragment ortofotomapy obejmującej obszar zlokalizowany przy ulicy Nadbornej, Błota i Leśnej

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Granice obszaru analizowanego wyznacza się, zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów od każdej strony najdalej wysuniętego punktu granicznego działek, na których planowana jest inwestycja w kierunku północnym, południowym, wschodnim i zachodnim (zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 4 lipca 2017r. II SA/Rz 227/17, granice obszaru analizowanego, stosownie do postanowień § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów, oznacza to, że granice obszaru analizowanego w żadnym wypadku nie mogą być mniejsze niż trzykrotna szerokość frontu działki; mogą natomiast być większe i nawet nieregularne, byleby w żadnym miejscu nie były mniejsze od wspomnianej wielkości).

Na obszarze zlokalizowanym przy ulicy Nadbornej, Błota i Leśnej w Solcu Kujawskim funkcje terenów są zróżnicowane. Występują zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, ogrody działkowe, zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), poprzez funkcję

zabudowy i zagospodarowania terenu należy rozumieć sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi.

Kierując się zasadą, zgodnie z przyjętym orzecznictwem, że „kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Przyjąć należy, iż w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w stan rzeczy. Nowa zabudowa jest zatem dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją” (VII SA/WA 446/08).



Rys. nr 2 - Fragment ortofotomapy obejmującej obszar zlokalizowany przy ulicy Nadbornej, Błota i Leśnej z naniesioną lokalizacją istniejących budynków mieszkalnych (BM.) oraz wskazaniem terenów, na których zlokalizowane są firmy: KSK TECHNOLOGIES Sp. z o. o., KLIMAT SOLEC Sp. z o. o., Tadeusz Szczepański Roboty ziemne, budowlane i drogowe oraz Mariusz Szczepański Roboty ziemne, budowlane i drogowe

Mając powyższe na uwadze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokalizowana w sąsiedztwie istniejących firm, dopuszczona jest wyłącznie w miejscach, w których istniały już budynki mieszkalne jednorodzinne od wielu lat, są to działki 64/8, 63/6 (działka powstała w wyniku podziału dz. nr 63/2 na dz. nr 63/3, 63/5 i 63/6) oraz 51, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski, na których budynki wybudowane były w następujących latach:

- dz. nr 64/8, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budynki mieszkalne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, wybudowane były w 1937 roku,

- dz. nr 63/6 (działka powstała w wyniku podziału dz. nr 63/2 na dz. nr 63/3, 63/5 i 63/6), obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budynki mieszkalne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, wybudowane były w 1936 roku,
- dz. nr 51, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budynki mieszkalne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, wybudowane były w 1900 roku.

Dla terenów zlokalizowanych w obszarze ulicy Nadbornej, Błota i Leśnej w Solcu Kujawskim od 2004r. do dnia dzisiejszego zostało wydanych 40 decyzji ustalających warunki zabudowy, natomiast dla działek zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejących firm wydane zostały 4 decyzje ustalające warunki zabudowy, tj.:

- 1) dz. nr 54/1, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – rozbudowa budynku zgrzewalni (decyzja Nr 10 z 22 marca 2005r., R.B.7331-7-4/2005),
- 2) dz. nr 53/4, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa wiaty na maszyny i sprzęt do robót drogowych (decyzja nr 11 z 25 marca 2005r., R.B.7331-8-4/2005),
- 3) dz. nr 64/6, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa hali produkcyjno-magazynowej elementów wentylacyjnych z częścią socjalno-biurową (decyzja Nr 25 z 27 lutego 2006r., R.B.7331-105-5/2005),
- 4) dz. nr 17, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (decyzja Nr 40/07 z 29 marca 2007r., RB7331-14-4/07),
- 5) dz. nr 53/2, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku biurowego (decyzja Nr 54/07 z 26 kwietnia 2007r., RB7331-24-4/07),
- 6) dz. nr 39, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku garażowego czterostanowiskowego dla samochodów osobowych (decyzja Nr 68/07 z 24 maja 2007r., RB7331-41-5/07),
- 7) dz. nr 64/1, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - zmiana sposobu użytkowania części budynku produkcyjnego na biura wraz z rozbudową i rozbudowa budynku produkcyjnego (decyzja Nr 69/07 z 25 maja 2007r., RB7331-42-3/07),
- 8) dz. nr 46/16, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej (decyzja Nr WZ/39/08 z 14 maja 2008r., WIPP.BPP.7331-41-4/08),
- 9) dz. nr 46/16, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku garażowego (decyzja Nr WZ/36/09 z 12 maja 2009r., WIPP.BPP.7331-7-5/09),
- 10) dz. nr 44/2, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (decyzja Nr WZ/66/09 z 09 października 2009r., WIPP.BPP.7331-66-5/09),
- 11) dz. nr 51, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń chłodni z magazynem pasz na budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z jego rozbudową i nadbudową (decyzja Nr WZ/80/09 z 12 listopada 2009r., WIPP.BPP.7331-58-5/09),
- 12) dz. nr 72/3, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej (decyzja Nr WZ/90/09 z 17 grudnia 2009r., WIPP.BPP.7331.-91-5/09),
- 13) dz. nr 12/2, 11/1, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku biurowego (decyzja Nr WZ/92/09 z 30 grudnia 2009r., WIPP.BPP.7331-93-5/09),

- 14) dz. nr 11/2, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych (decyzja Nr WZ/40/10 z 31 maja 2010r., WIPP-BPP.7331-18-5/10),
- 15) dz. nr 63/2, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny wraz z jego rozbudową (decyzja Nr WZ/99/11 z 06 października 2011r., WIPP-BPP.6730.74.4.2011),
- 16) dz. nr 70/6, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/59/11 z 20 czerwca 2011r., WIPP-BPP.6730.18.4.2011),
- 17) dz. nr 64/1, 64/7, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa budynku biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/28/12 z 15 maja 2012r., WIPP-BPP.6730.25.5.2012),
- 18) dz. nr 17247/10, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowie wieży stalowej dla systemu przeciwpożarowego nadzoru wizyjnego obszarów leśnych Nadleśnictwa Solec Kujawski (decyzja Nr WZ/05/13 z 31 stycznia 2013r., WIPP-BPP.6730.81.5.2012),
- 19) dz. nr 64/1, 64/7, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - rozbudowa budynku biurowego oraz zmiana sposobu użytkowania hali produkcyjnej na funkcje biurowe z przebudową (decyzja Nr WZ/27/13 z 29 kwietnia 2013r., WIPP-BPP.6730.9.5.2013),
- 20) dz. nr 2457, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku hotelowego ośrodka szkoleniowego (decyzja Nr WZ/57/13 z 12 listopada 2013r., WIPP-BPP.6730.55.6.2013),
- 21) dz. nr 2450, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa budynku gospodarczego (decyzja Nr WZ/14/14 z 19 lutego 2014r., WIPP-BPP.6730.68.6.2013),
- 22) dz. nr 46/10, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowo-gospodarczego w gospodarstwie rolnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/32/14 z 16 lipca 2014r., WIPP-BPP.6730.25.6.2014),
- 23) dz. nr 30/2, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/45/14 z 18 września 2014r., WIPP-BPP.6730.48.5.2014),
- 24) dz. nr 64/1, 64/7, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - rozbudowa i nadbudowa budynku biurowego oraz zmiana sposobu użytkowania hali produkcyjnej na funkcje biurowe z przebudową - budynki o numerach 4027, 4028 oraz 4029 (decyzja Nr WZ/25/15 z 14 maja 2015r., WIPP-BPP.6730.17.6.2015),
- 25) dz. nr 64/6, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - rozbudowa i nadbudowa hali produkcyjnej (decyzja Nr WZ/33/15 z 22 czerwca 2015r., WIPP-BPP.6730.23.7.2015),
- 26) dz. nr 107/5, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/54/15 z 05 października 2015r., WIPP-BPP.6730.40.10.2015),
- 27) dz. nr 63/5, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/41/17 z 18 lipca 2017r., WIPP-BPP.6730.23.9.2017),

- 28) dz. nr 33/1, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/59/17 z 11 września 2017r., WIPP-BPP.6730.80.8.2017),
- 29) dz. nr 39, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/29/18 z 27 marca 2018r., WIPP-BPP.6730.79.6.2017),
- 30) dz. nr 109, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/30/18 z 27 marca 2018r., WIPP-BPP.6730.81.5.2017),
- 31) dz. nr 44/4, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/36/18 z 11 kwietnia 2018r., WIPP-BPP.6730.89.9.2017),
- 32) dz. nr 35, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/45/18 z 20 kwietnia 2018r., WIPP-BPP.6730.54.5.2018)
- 33) dz. nr 36/1, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (decyzja Nr WZ/80/18 z 18 października 2018r., WIPP-BPP.6730.54.5.2018),
- 34) dz. nr 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa osiemnastu domów jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą drogową oraz przyłączami wody, energii elektrycznej i bezodpływowymi zbiornikami na ścieki socjalno-bytowe lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków (decyzja Nr WZ/32/19 z 19 marca 2019r., WIPP-BPP.6730.82.8.2018),
- 35) dz. nr 25/6, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski - budowa ośmiu domów jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą drogową oraz przyłączami wody, energii elektrycznej i bezodpływowymi zbiornikami na ścieki socjalno-bytowe lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków (decyzja Nr WZ/33/19 z 21 marca 2019r., WIPP-BPP.6730.80.8.2018),
- 36) dz. nr 107/12, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (decyzja Nr WZ/57/19 z 08 lipca 2019r., WIPP-BPP.6730.21.5.2019),
- 37) dz. nr 64/8, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (decyzja Nr WZ/58/19 z 08 lipca 2019r., WIPP-BPP.6730.26.5.2019),
- 38) dz. nr 70/6, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (decyzja Nr WZ76/19 z 25 września 2019r., WIPP-BPP.6730.44.7.2019),
- 39) dz. nr 911/3, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (decyzja Nr WZ/80/19 z 15 października 2019r., WIPP-BPP.6730.42.7.2019),
- 40) dz. nr 2450, obręb ewidencyjny M. Solec Kujawski – budowa garażu blaszanego (decyzja Nr/89/19 z 12 listopada 2019r., WIPP-BPP.6730.58.6.2019).



Rys. nr 3 - Fragment ortofotomapy obejmującej obszar zlokalizowany przy ulicy Nadbornej, Błota i Leśnej ze wskazaniem wydanych decyzji ustalających warunki zabudowy w latach 2004-2019

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że dla całego obszaru miasta i gminy zostało sporządzone i obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski, uchwalone Uchwałą Nr XVI/138/08 przez Radę Miejską w Solcu Kujawskim dnia 27 czerwca 2008 r., zmienione uchwałą Nr XIV/133/16 przez Radę Miejską w Solcu Kujawskim dnia 18 marca 2016r., które jest aktem planowania przestrzennego, **nie jest jednak aktem prawa miejscowego.**

Oznacza to, że nie może stanowić podstawy do wydawania poszczególnych decyzji administracyjnych. W konsekwencji decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, może zostać wydana na wniosek inwestora nawet jeśli jest ona sprzeczna z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium stanowi w pierwszej kolejności diagnozę obecnej polityki przestrzennej gminy, ze szczególnym uwzględnieniem jej sytuacji społeczno-gospodarczej. Co więcej wskazuje możliwe drogi rozwoju poszczególnych gruntów, jak również określa lokalne zasady ich zagospodarowania. Ma więc charakter jedynie informacyjny, oraz w niektórych przypadkach, promocyjny.



Rys. nr 1 - Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski z zaznaczonym obszarem 1.4 – działalności gospodarczo-usługowej

Zgodnie z obowiązującym studium teren przy ulicy Nadbornej znajduje się w **STREFIE 1 – ZURBANIZOWANIA**, obejmującej zróżnicowane funkcjonalnie obszary zabudowane o ukształtowanym układzie przestrzennym oraz obszary przyległe o zaawansowanych i rozpoczętych procesach urbanizacji, gdzie główne kierunki polityki przestrzennej to:

- modernizacja zabudowy,
- przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne mające na celu rozwój funkcji śródmiejskich,
- kontynuacja zabudowy na terenach obowiązujących planów miejscowych,
- zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach potencjalnych terenów rozwojowych oraz już zainwestowanych w celu wprowadzenia zasad kształtowania przestrzeni,
- usprawnienie układu komunikacyjnego,

w **obszarze 1.4. – działalności gospodarczo-usługowej**, przewidzianym do rozwoju dotychczasowych funkcji, dla którego ustalono:

- 1) zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i lokalizacji nowych zakładów,
- 2) modernizację, rozbudowę i wymianę obiektów dla potrzeb produkcji rolnej w obrębie istniejących zagród,
- 3) modernizację i wymianę pozostałej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) możliwość rozwoju nieuciążliwej działalności usługowej związanej z obsługą rolnictwa na bazie istniejącej zabudowy,
- 5) ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie do przypadków ekonomicznie uzasadnionych,

- 6) potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę usługowo – produkcyjną łączoną z funkcją mieszkaniową, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z rysunkiem studium, w których należy uwzględnić zróżnicowane warunki gruntowo-wodne oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wskazane w niniejszym studium (pkt.3)
- 7) ograniczenie uciążliwości zakładów do granic użytkowania oraz obowiązek stosowania środków technicznych skutecznie ją minimalizujących,
- 8) utworzenie naturalnej izolacji od przyległych dróg,
- 9) użytkowanie położonej w obrębie obszaru zieleni rekreacyjnej w formie ogrodów działkowych z możliwością powiększenia, pod warunkiem utworzenia pasa zieleni o funkcji izolacyjnej od ulicy Leśnej lub możliwość przekształcenia ogrodów działkowych na funkcję gospodarczo-usługową.

Studium jest, jak zostało już wspomniane, wyrazem określonej polityki, nie jest aktem prawa miejscowego, a decyzja o warunkach zabudowy, ze względu na swój charakter decyzji administracyjnej, może być wydana jedynie na podstawie powszechnie obowiązujących praw.

A zatem, żeby studium mogło być brane pod uwagę ustawodawca musiałby przypisać mu przymiot obowiązującego powszechnie aktu prawa miejscowego.

BURMISTRZ

Teresa Substyk