

**UCHWAŁA NR VIII/78/25
RADY MIASTA WĄBRZEŻNO**

z dnia 5 lutego 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Macieja Rataja

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wąbrzeźna, przyjętego uchwałą nr X/93/99 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 6 grudnia 1999 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1 Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Macieja Rataja - zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna projektu planu, o której mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml stanowi załącznik Nr 4.

6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej projektu planu.

§ 2. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;
- 3) powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi- należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez zewnętrzne krawędzie skrajnych modułów paneli;
- 4) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi- należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej.

2. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Na części graficznej projektu planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu,
- 3) symbol przeznaczenia terenu,
- 4) wymiarowanie (w metrach),
- 5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej SN 15kV,
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej projektu planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenu: teren usług lub elektrowni słonecznej– U-PEF.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. Dla terenu usług lub elektrowni słonecznej, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem 1U-PEF ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub elektrowni słonecznej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy usługowej (z zakresu handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji),
 - b) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (paneli fotowoltaicznych) wraz z magazynami energii i infrastrukturą towarzyszącą,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) dojazdów i dojazdów,
 - e) parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia wyklucza się lokalizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych,

- b) nakaz sytuowania elewacji budynków prostopadle lub równolegle do najbliższej linii rozgraniczającej teren o określonym przeznaczeniu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,
 - c) w przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych,
 - e) na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na obszarze planu ochrona zabytków obejmuje układ urbanistyczny miasta Wąbrzeźna ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - b) nakaz uwzględnienia strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna, w której dopuszcza się nową zabudowę charakteryzującą się wysokimi walorami estetycznymi, która pod względem usytuowania, skali i bryły bezkonfliktowo włączy się w przestrzeń zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa i nie zniekształci historycznego układu urbanistycznego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie występuje potrzeba określenia,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: □- maksymalna – 1,5, □- minimalna – 0,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) maksymalna wysokość: □- budynków usługowych – 15,0 m, □- budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 5,0 m, □- wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – 4,0 m, □- obiektów infrastruktury technicznej -15,0 m;
 - h) geometria dachu: □- budynków oraz wiat: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25°, □- obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: □- min. 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, □- min. 1 stanowisko postojowe dla obsługi serwisowej elektrowni słonecznej, □- miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży;
 - j) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m²;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 14,0m (po 7,0m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
w tym zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez działki do drogi gminnej (ul. Macieja Rataja),
 - b) dopuszcza się realizowanie dojazdów i dojazdów,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zapisanych w § 6 pkt 7 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - e) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych,
 - g) zaopatrzenie w gaz: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) nakaz zapewnienia środków gaśniczych do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
 - k) odprowadzanie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - m) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
 - n) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów;
- 10) wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia przejściowe i końcowe

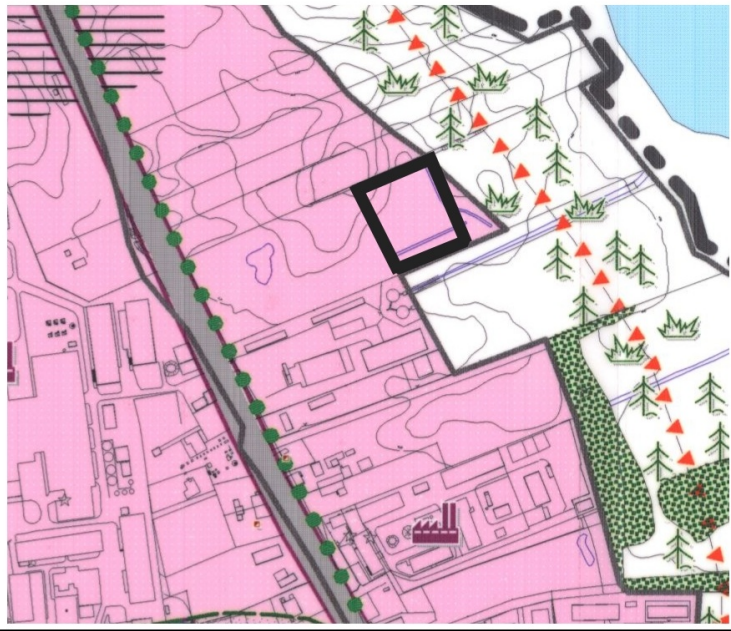
§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wąbrzeźna.

§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Wąbrzeźno.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Przewodniczący Rady Miasta Wąbrzeźno

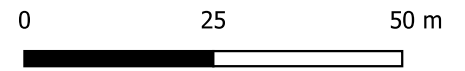
**WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WĄBRZEŻNA**



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE MIASTA
- GRANICE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
- TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- OBSZARY WZMOŻONEJ KONTROLI KORZYSTANIA GOSPODARCZEGO ZE ŚRODOWISKA

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA WĄBRZEŻNA
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
PRZY ULICY MACIEJA RATAJA**

CZĘŚĆ GRAFICZNA
PROJEKTU PLANU
SKALA 1: 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu
- 1U-PEF Symbol przeznaczenia terenu
- Wymiarowanie (w metrach)
- Pas technologiczny od linii elektroenergetycznej SN 15KV

Przeznaczenie terenu

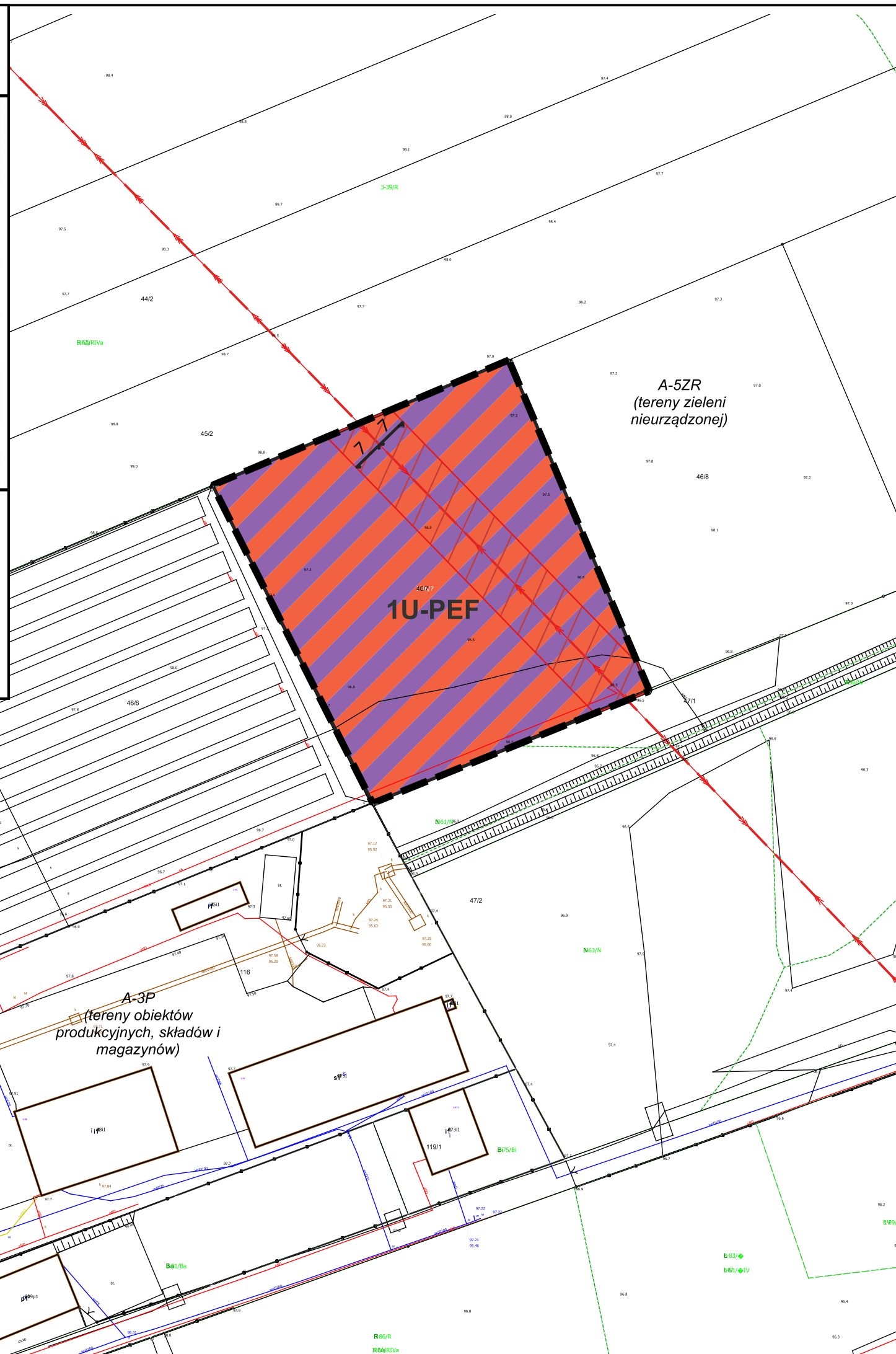
- 1U-PEF teren usług lub elektrowni słonecznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Linia elektroenergetyczna SN 15 kV
- A-5ZR Symbol przeznaczenia terenu w obowiązującym planie miejscowym poza granicami planu

Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna

RYSUNEK SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE CYFROWEJ
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000
Z ZASOBU STAROSTWA POWIATOWEGO W WĄBRZEŻNIE
W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH ETRF2000-PL/CS2000/18
LICENCJA NR OD.6641.40.2023_0417_P
BURMISTRZ WĄBRZEŻNA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/78/25
Rady Miasta Wąbrzeźno
z dnia 5 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla terenu położonego przy ulicy Macieja Rataja wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miasta Wąbrzeźno rozstrzyga co następuje: projekt planu był konsultowany społecznie poprzez zbieranie uwag w dniach od 31.10.2024 r. do 28.11.2024 r., zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 13.11.2024 r. oraz dyżuru projektanta w dniu 13.11.2024 r.

W wyznaczonym czasie nie wniesiono uwag do projektu planu zmiany planu miejscowego, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/78/25

Rady Miasta Wąbrzeźno

z dnia 5 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wąbrzeźna dla terenu położonego przy ulicy Macieja Rataja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miasta Wąbrzeźno określa następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych Gminy Miasta Wąbrzeźno,

w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/78/25
Rady Miasta Wąbrzeźno
z dnia 5 lutego 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940).

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Miasta Wąbrzeźno projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), Ustawą o zmianie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824), Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz Ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940).

W dniu 11 grudnia 2023 r. Rada Miasta Wąbrzeźno podjęła uchwałę Nr LX/377/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Macieja Rataja. Obszar opracowania znajduje się w granicach administracyjnych Gminy Miasto Wąbrzeźno. Zmiany wynikały z uwzględnienia wniosku właściciela nieruchomości. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, który ograniczał w sposób istotny realizację przedsięwzięć inwestorskich. Na podstawie analizy zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna stwierdza się, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

Teren objęty jest obowiązującym planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wąbrzeźna.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu. Ustalone przeznaczenie terenu stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie zabudowy pod względem funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wprowadzono nakaz sytuowania elewacji budynków prostopadle lub równoległe do najbliższej linii rozgraniczającej teren o określonym przeznaczeniu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) wymagania zrównoważonego rozwoju – ustalona w planie funkcja terenu pozwala wykorzystać potencjał terenów produkcyjno – usługowych zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu ochrony środowiska. Rozwiązania umożliwiają wzrost gospodarczy miasta poprzez umożliwienie zamierzeń gospodarczych właściciela.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – przyjęte w planie rozwiązania są kontynuacją istniejącej zabudowy występującej w sąsiedztwie pod względem funkcji, formy i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wprowadzono nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych. Przyjęte rozwiązania uwzględniają konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych– określono sposób zaopatrzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi: w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych, w energię cieplną z sieci lub urządzeń indywidualnych lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych. Nakazuje się stosowanie systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza. Ustala się sposób

odprowadzania ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt i do gruntu oraz uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Gospodarowanie odpadami z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- ustalenia planu uwzględniają konieczność ochrony układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków poprzez określenie nakazów i zakazów.

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. Ze względu na położenie poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania.

7) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

8) prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz uwzględniając wnioski inwestorów dotyczące obszaru objętego planem.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

10) potrzeby interesu publicznego- plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.

12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu, a także wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. Analogicznie, w sposób określony wyżej, ogłoszono o konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzono z wykorzystaniem form: zbieranie uwag, spotkanie otwarte, dyżur projektanta. Określono termin na złożenie uwag do projektu. Projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej gminy, co umożliwiło osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.

14) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska- w granicach opracowania nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Wprowadza się zakaz lokalizacji ww. zakładów, co zapewni bezpieczeństwo dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- obszar objęty planem znajduje się w granicach administracyjnych miasta, w sąsiedztwie terenów przemysłowych. Zgodnie ze studium obszar objęty planem ten znajduje się w granicach terenu o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej. Nie występują potrzeby do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy występującej w sąsiedztwie oraz zmienia funkcję i parametry dopuszczanej zabudowy na terenach wyznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system komunikacyjny. Pozwoli to na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu indywidualnego i zbiorowego. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. Projektowane zagospodarowanie nie spowoduje konieczności budowy nowych dróg publicznych. Komunikacja będzie opierała się o istniejący układ dróg publicznych oraz dojazdy na działkach. Potrzeba zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną będzie polegała głównie na budowie przyłącza do sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W trakcie tworzenia planu dążono do lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienia istniejącej zabudowy. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności infrastruktury technicznej.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Wąbrzeźno”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały nr XLI/273/22 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Wąbrzeźno.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w odniesieniu do skutków bezpośrednich i pośrednich będących następstwem uchwalenia planu, związanych ze wzrostem wartości gruntów, wynikających z podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, a także możliwych obciążeń i wydatków związanych z wykupem, odszkodowaniem i realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze objętym planem nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy oraz nie występuje konieczność dokonania wykupu gruntu lub sytuacja spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie zachodzą okoliczności związane z powstaniem obciążeń gminy.

Uchwalenie planu miejscowego, a w dalszej kolejności realizacja jego ustaleń, może mieć wpływ na wysokość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i budynków oraz budowli, a także z uwagi na jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna). Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Stawka procentowa opłaty, będącej dochodem własnym gminy, została ustalona na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości zostaje określona na dzień sprzedaży, z związku z czym w ramach analizy nie można jednoznacznie i niezmiennie oszacować wartości wpływu do budżetu gminy. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn.zm.) oraz na podstawie Uchwały IV/32/24 z dnia 18 września 2024r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. W uchwale ustalono wysokość stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,38 zł od 1 m² powierzchni,
 - b) pod wodami powierzchniowymi stojącym lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,84 zł od 1 ha powierzchni,
 - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,73 zł od 1 m² powierzchni,
 - d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 4,51 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) mieszkalnych - 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 6,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 11,48 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Wpływy budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości mogą ulec zmianie w wysokości trudnej do oszacowania z uwagi na fakt, iż podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości są dane ewidencji gruntów i budynków, które są efektem konkretnych działań w ramach realizacji ustaleń planu miejscowego.