

Uchwała Nr
Rady Gminy Warlubie
z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie ewidencyjnym Bąkowo, Gmina Warlubie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz uchwały Nr XXXVIII/246/2018 Rady Gminy Warlubie z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Bąkowo, Gmina Warlubie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie przyjętym uchwałą nr XIV/105/04 Rady Gminy Warlubie z dnia 10 sierpnia 2004 r. i zmienionym uchwałą nr XXXVI/295/14 z dnia 25 lipca 2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Bąkowo, Gmina Warlubie.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 4,13 ha, którego granice przedstawia rysunek miejscowego planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 5) wymiarowanie;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV ze strefą oddziaływania.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 lub znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi lica budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły

budynku a także ryzalitów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, krużganków, podcieni itp.;

- 3) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydziela się jeden teren oznaczony symbolem 1P/U, z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową, w tym dopuszcza się:

- 1) obiekty o funkcji produkcyjne, w tym produkcji energii i usługowej;
- 2) składy i magazyny;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 4) parkingi.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba ustalania.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba ustalania z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony w granicach obszaru objętego planem.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba ustalania z uwagi na brak występowania przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 20m od granicy działki z drogą wojewódzką,
 - b) 20m od granicy z terenami zamkniętymi - kolejowymi;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 25,0 m;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku połaci do 25°;
- 7) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach działki budowlanej w liczbie:

- a) dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów - minimum 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
 - b) dla funkcji usługowej, z wyłączeniem handlu - minimum 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym na każde 10 miejsc postojowych należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - c) dla funkcji usług handlu - minimum 2 miejsca postojowe na 30m² powierzchni użytkowej lokali usługowych oraz minimum 1 miejsce postojowe na 50m² dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) przy obliczaniu liczby miejsc postojowych należy stosować zasadę zaokrąglania w górę.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występuje potrzeba ustalania z uwagi na brak wymienionych terenów w granicach obszaru objętego planem.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba ustalania.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w odległości do 20m od granicy z terenami kolejowymi obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w pasie o szerokości 14m, tj. 7,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w obie strony obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych na wszystkich działkach znajdujących się w granicach obszaru objętego planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych, przemysłowych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego:
 - a) zaopatrzenie budynków z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie budynków z własnego ujęcia wody,
 - c) dopuszcza się zabezpieczenie odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowych w zbiornikach na terenie zakładu;
- 3) ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - b) dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków technologicznych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane do gruntu lub do urządzeń wodnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

- b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych oraz ich gospodarcze wykorzystanie (np. do nawadniania terenów zieleni) z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z systemów grzewczych spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci średniego ciśnienia lub indywidualnych źródeł gazu;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) obsługa w zakresie telekomunikacji z projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba ustalania.

§ 16. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie.

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

§ 19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Warlubie.