

**UCHWAŁA NR LIX/461/2024
RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia 29 lutego 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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 2014 r. 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) 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 produkcyjnej, 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. Szczegółne 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 wojewódzkiej.

§ 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. Dla gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 0,36 ha i IIIb o powierzchni 0,88 ha położonych na działce nr 60/2 uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DNI.tr.602.361.2023 z dnia 7 grudnia 2023 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Maria Jankowska

0 10 20 30 40 50m

SKALA 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM BĄKOWO, GMINA WARLUBIE

Załącznik nr 1 do uchwały LIX/461/2024 Rady Gminy Warlubie z dnia 29 lutego 2024 r.

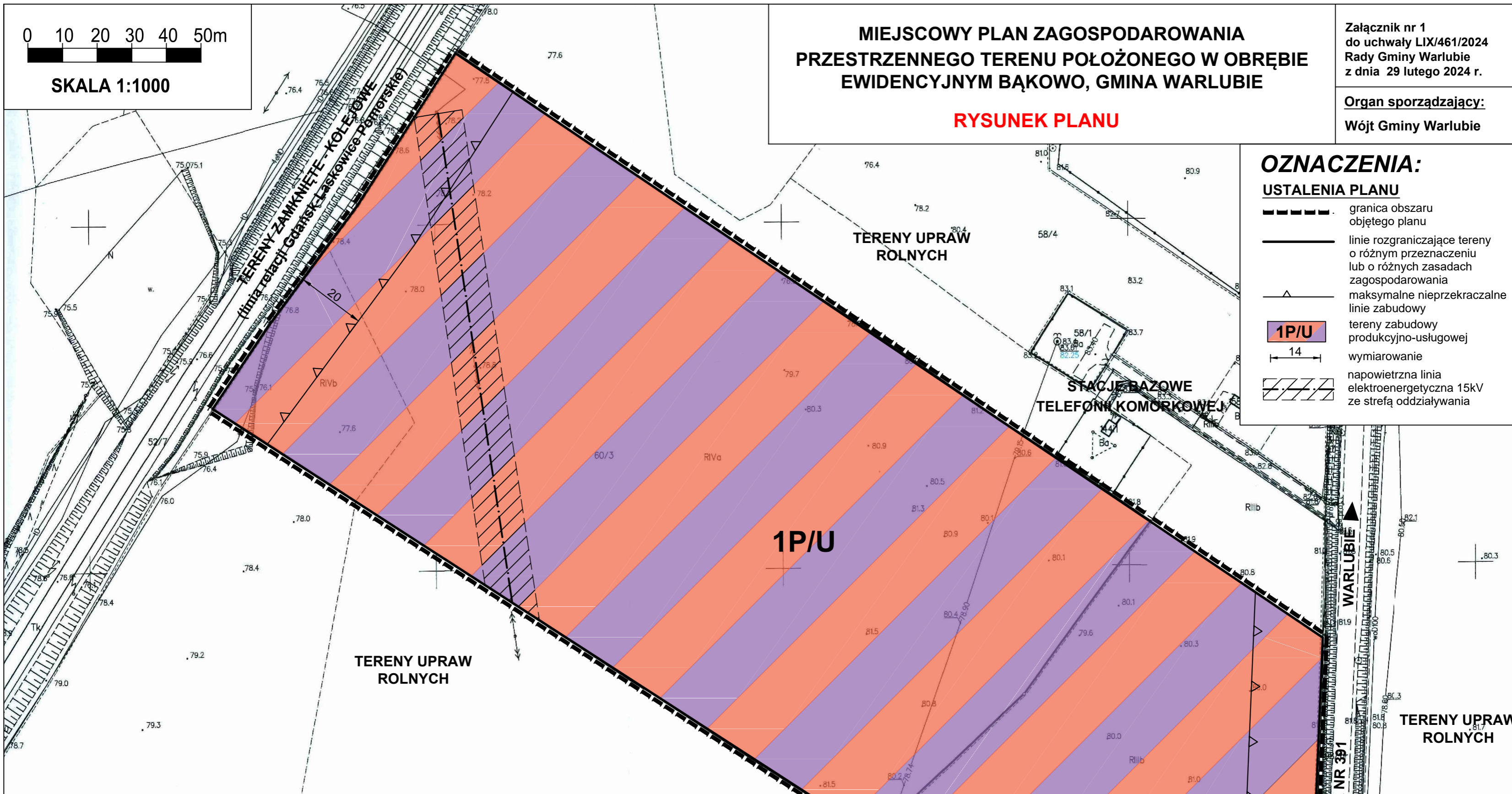
Organ sporządzający: Wójt Gminy Warlubie

RYSUNEK PLANU

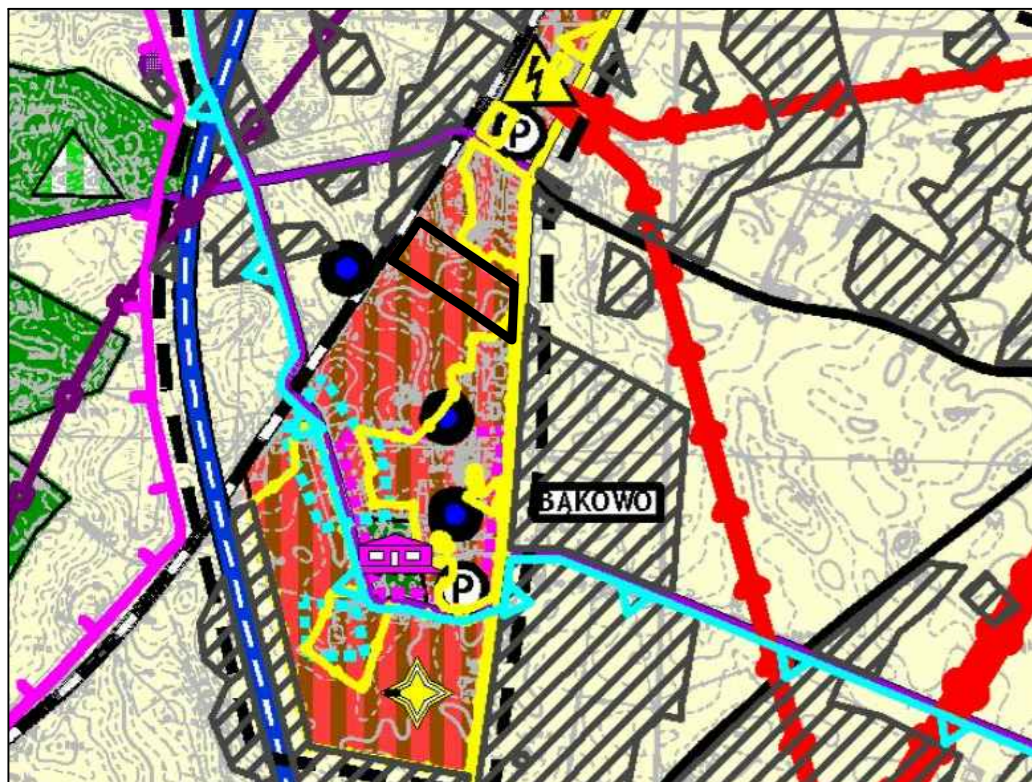
OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

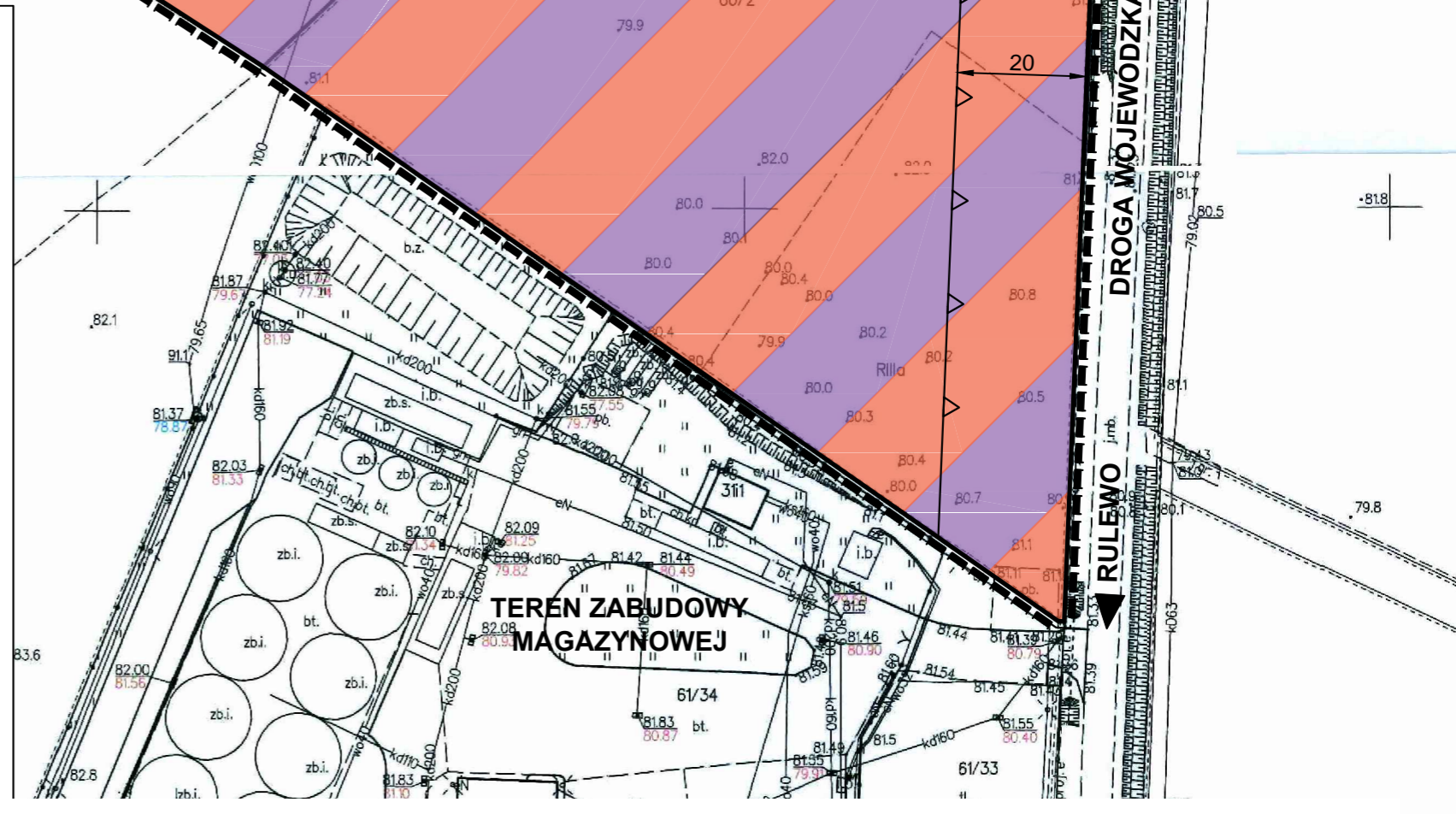
- granica obszaru objętego planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- △— maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1P/U** tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- 14 wymiarowanie
- ▨ napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV ze strefą oddziaływania



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARLUBIE



OZNACZENIA DO STUDIUM:	
	WISIE BOLECHIE
STREFY FUNKCJONALNE:	
	BRANŻA STREFY FUNKCJONALNEJ
	STREFA WIELOFUNKCYJNA
	STREFA ROLNO-LĘSNO-OGRODNICZA
OBZDARY FUNKCJONALNE:	
	OBZDARY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I USŁUGOWEJ
	OBZDARY ZABUDOWY WERZĄCZYJNEJ
	OBZDARY RÓZNOJAKI WIELOFUNKCYJNEGO
	OBZDARY LASÓW
	OBZDARY LASÓW OCHRONNYCH
	OBZDARY WODPOWIERZCHNIOWYCH
	OBZDARY ROLNICZE
	BRANŻE OBZDARÓW ORLAKÓW ROLNYCH NAWYŻEJ PRYDOKNOŚCIA ROLNICZYM, POŁĘDZAJĄCE OCHRONIE
	OBZDARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA ORLAKÓW ROLNYCH NA CELE WEDŁOWE
	OBZDARY WISZĄCE DO ZALĘBIENIA
	SZLAKI WOTOBOROWY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:	
	WOTOBORAKA1
	WOTOBORAKA1
	WOTOBORAKA1
	WOTOBORAKA1
	WOTOBORAKA1
	WOTOBORAKA1
	WOTOBORAKA1



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/461/2024
Rady Gminy Warlubie
z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Bąkowo, Gmina Warlubie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

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

Na podstawie 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.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty:

- 1) inwestycje w zakresie gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.
- 2) inwestycje w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

II. Budowa dróg

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się inwestycji w zakresie komunikacji publicznej, w tym budowy gminnych dróg, ulic, mostów i placów.

III. Sieci infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie planuje się inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, których realizacja następuje z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/461/2024
Rady Gminy Warlubie
z dnia 29 lutego 2024 r.

DANE PRZESTRZENNE
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Bąkowo, Gmina Warlubie

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informację o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LIX/461/2024

Rady Gminy Warlubie

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Dnia 25 stycznia 2018 r. uchwałą Nr XXXVIII/246/2018 Rada Gminy Warlubie zdecydowała o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Bąkowo, Gmina Warlubie.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Opracowaniem objęto obszar obejmujący działki o numerach 60/2 i 60/3, o łącznej powierzchni 4,13 ha, położone w miejscowości Bąkowo przy drodze wojewódzkiej nr 391. Obszar objęty planem położony jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty rolne klasy IIIa, IIIb, IVa i IVb. Cały obszar objęty zmianą planu jest niezabudowany, utrzymywany jako teren upraw rolnych. Dla działki nr 60/3 uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w 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 Rady Gminy Warlubie z dnia 25 lipca 2014r., w którym dla teren objęty planem wskazany jest pod rozwój zabudowy wielofunkcyjnej, w tym produkcyjnej i usługowej.

Na działkach planowana jest realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej z magazynami. Z uwagi na położenie gruntów klasy III w granicach działki nr 60/2 nie było możliwości ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, w związku z czym inwestor wystąpił z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalenia planu zawierają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, które ustalono w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania oraz możliwości rozwoju zabudowy dla przedmiotowej działki i terenów sąsiednich, co zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia zawarte w planie umożliwiają realizację zabudowy produkcyjno-usługowej oraz składów i magazynów. Zabudowa produkcyjna i magazynowa posiada specyficzne walory architektoniczno-krajobrazowe wynikające z potrzeb technologicznych, charakterystyczne dla terenów przemysłowych. Teren położony jest pomiędzy zabudową magazynową z silosami o wysokości ok. 20m oraz wieżami telefonii komórkowej. Planowana zabudowa nie wprowadza nowej architektury i wpisuje się w istniejący krajobraz.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, brak jest gruntów leśnych. Dla gruntów rolnych klasy III uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DNI.tr.602.361.2023 z dnia 7 grudnia 2023 r. W uchwale zawarto ustalenia chroniące środowisko, w tym m.in. nakaz stosowania systemów grzewczych spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza wynikających z przepisów odrębnych oraz zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą z odnawialnych źródeł energii. Uchwała dopuszcza lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, ani innych obiektów i obszarów wymagających ochrony.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, a także lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Planowane inwestycje muszą spełniać wymagania w zakresie ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania działki i terenów sąsiednich, plan podnosi walory ekonomiczne przestrzeni umożliwiając lokalizację zabudowy produkcyjno-usługowej.

7)Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Uwzględniono wniosek inwestora umożliwiając realizację planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej.

8)Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar planu sąsiaduje z linią kolejową i drogą wojewódzką. Realizacja ustaleń planu nie koliduje z użytkowaniem terenów kolejowych i drogi wojewódzkiej.

9)Potrzeba interesu publicznego.

W granicach obszaru objętego planem zaplanowano przeznaczenie zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy. W granicach planu nie znalazły się przestrzenie publiczne.

10)Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: w tym m.in. elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej oraz instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Wójt Gminy Warlubie zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 4.07.2023 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 19.01.2024 r. do 9.02.2024 r. Dnia 26.01.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 23.02.2024 r. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag.

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Warlubie na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Z uwagi na planowaną funkcję produkcyjno-usługową dopuszczono pobór wody z indywidualnych ujęć oraz zbiorników w zależności od zapotrzebowania i możliwości technicznych wodociągu. W granicach obszaru planu brak jest terenów mieszkaniowych wymagających zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Warlubie ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku z wnioskiem inwestora, który planuje przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową. Wójt, przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ustalił zasady zagospodarowania obszaru objętego planem, uwzględniając wniosek inwestora.

3. Uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Tereny projektowanej zabudowy, objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 391, z której zostanie zapewniona obsługa komunikacyjna terenu. Ze względu na planowaną funkcję właściwym jest sytuowanie jej poza obszarami ścisłej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wsi. Wybrana lokalizacja objęta planem miejscowym zapewnia brak negatywnego wpływu na zdrowie i życie mieszkańców gminy Warlubie.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Warlubie.

W dniu 23 listopada 2017 r. Rada Gminy Warlubie przyjęła uchwałę Nr XXXVI/230/2017 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie. Załącznikiem do wyżej opisanej uchwały jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Warlubie w latach 2011-2017. Analiza zawiera wieloletni program sporządzania planów miejscowych, w którym wskazano, że gmina powinna podejmować uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów dla terenów o nasilonym rozwoju zabudowy oraz w zależności od potrzeb inwestycyjnych wynikających ze złożonych wniosków po sprawdzeniu zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz sprawdzenia stopnia zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami studium. Uchwały w sprawie sporządzania planów powinny obejmować w szczególności tereny wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako strefa wielofunkcyjna, mieszkaniowo-usługowa i mieszkaniowa. Analiza złożonego wniosku oraz analiza zagospodarowania miejscowości Bąkowo, wykazała zasadność opracowania planu zagospodarowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach planu nie znajdują się grunty komunalne przeznaczone do sprzedaży, nie ma również gruntów wymagających wykupu. Brak jest inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należących do zadań własnych gminy.

W granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%. Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów prognozuje się wzrost wartości terenu, który dotychczas nie był objęty planem miejscowym. W związku z powyższym możliwy jest wpływ z tytułu opłaty planistycznej.

Głównym składnikiem dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowią będą wpływy z podatków od nieruchomości. Zgodnie z prognozą finansową uchwalenie planu i wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej spowoduje wzrost wpływów podatkowych od gruntów. Realizacja ustaleń planu, czyli zabudowa gruntów spowoduje wzrost wpływów podatkowych naliczanych od powierzchni użytkowej budynków.

Przewodnicząca Rady Gminy

Maria Jankowska