

Uchwała Nr
Rady Miasta Wąbrzeźno
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy św. Floriana

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy św. Floriana - zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna projektu planu, o której mowa w ust. 1, wykonana 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię , której nie mogą przekroczyć ściany części naziemnych budynku za wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak okap, gzyms, taras, balkon, zadaszenie nad wejściem do budynku, schody zewnętrzne, pochylnia, ocieplenie budynku, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 3) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej, zimozielonej, pełniący funkcję ochronną;
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna,
- 6) wymiarowanie (w metrach),
- 7) 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, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren o określonym przeznaczeniu : U-P-I – teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1U-P-I** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy usługowej (z zakresu handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji),
 - b) zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - c) infrastruktury technicznej (z zakresu dystrybucji gazu i produktów naftowych),
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) parkingów,
 - g) 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, infrastruktury z zakresu gospodarowania odpadami;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy i na granicy działki budowlanej,
 - b) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych,
 - c) nakaz sytuowania elewacji projektowanych budynków prostopadle lub równoległe do istniejących budynków na działce budowlanej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

- b) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych,
 - c) w przypadku odkrycia na obszarze objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz realizacji nawierzchni dojazdów, parkingów i placów składowych 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: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,01,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynne: 20%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych i produkcyjnych – 15,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 10,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej -15,0 m;
 - g) geometria dachu:
 - budynków oraz wiat: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25°,
 - obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1 stanowisko postojowe/ 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży;
 - i) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m²;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
 - b) dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi,
 - c) określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90° ,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych: 2000m²;
 - d) ustalenia pkt 8 lit c nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 9) 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 urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0m od strony terenów sportowo-rekreacyjnych i gruntów rolnych;
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez drogę przebiegającą poza obszarem objętym planem: droga gminna (ul. św. Floriana),
 - 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 wody do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
 - k) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych: do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w energię cieplną: 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,
- 11) 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 Miasta Wąbrzeźna.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Wąbrzeźno

Załącznik Nr 2 do uchwały

Rady Miasta Wąbrzeźno

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla terenu położonego przy ulicy św. Floriana wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady Miasta Wąbrzeźno rozstrzyga co następuje:

Lp	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
.				

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do

Dnia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia

Załącznik Nr 3 do uchwały

.....

Rady Miasta Wąbrzeźno

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wąbrzeźna dla terenu położonego przy ulicy św. Floriana 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 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych Gminy Miasta Wąbrzeźno.

W związku z powyższym 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

.....

Rady Miasta Wąbrzeźno

z dnia 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Miasto Wąbrzeźno projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz Ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609).

W dniu 7 czerwca 2023r. Rada Miasta Wąbrzeźno podjęła uchwałę Nr LV/342/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy św. Floriana. Obszar opracowania znajduje się 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.

Postępowanie w sprawie uchwalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wszczęte i nie zostało zakończone przed dniem 24 września 2023 r., tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, dlatego do niniejszego planu mają zastosowanie przepisy w brzmieniu dotychczasowym (art. 67 ust. 3 ww. ustawy).

Teren jest objęty 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 terenu o określonym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalone przeznaczenie terenu stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod względem funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ciągłość funkcjonalną.
- 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, uwzględniając konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych. Ustalone zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego miasta zapewnią ochronę krajobrazu poprzez bezkonfliktowe wpisanie projektowanej zabudowy w sąsiedztwo.
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi określono sposób zaopatrzenia: w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym lub z urządzeń

elektroenergetycznych, w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych. Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. 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. Gospodarowanie odpadami winno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki 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 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- uzgodniono ustalenia projektu planu 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 aktów planowania przestrzennego, 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 prowadzeniu konsultacji społecznych w odniesieniu do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Określono termin na złożenie uwag do projektu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyłożone do publicznego wglądu opracowania zostały opublikowane 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 wymogami. 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.

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. 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 sąsiednie działki pozostające w posiadaniu inwestora. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W trakcie projektowania planu dążono do lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienie 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 opracowanej prognozie skutków finansowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określono w niej szacunkowe wpływy na dochody własne gminy i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.