

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WĄBRZEŹNO
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. Gołębiej

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, z 2024 r. poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847) 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, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) 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 ul. Gołębiej - zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna planu, 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 planu.

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

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące uzupełnieniem przeznaczenia terenu, przeznaczenie uzupełniające nie może kolidować z przeznaczeniem terenu i nie może być realizowane bez niego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów drugorzędnych jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy i okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylnie;
- 4) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające negatywnie na stan środowiska oraz powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) usługach niepożądanych społecznie- należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spoielarnie zwłok, warsztaty ślusarskie, blacharnie, lakiernie;

- 6) budynkach gospodarczo-garażowych- należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, lub łączący obie funkcje;
- 7) 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. Obowiązującymi oznaczeniami części graficznej są:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymiarowanie,
- 6) przeznaczenie terenów.

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 terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;
- 2) teren zieleni urządzonej – ZP.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna,
- 3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie max. jednego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego w granicach działki budowlanej oraz max. jednego budynku garażowo-gospodarczego,
 - c) nakaz sytuowania elewacji frontowej budynków prostopadle lub równolegle do ul. Gołębiej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska,
 - c) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - d) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem gatunków nierodzimych,
 - e) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi,
 - f) w przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w granicach terenu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
 - h) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii,
 - i) ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- a) nieprzekraczalne linii zabudowy: jak na części graficznej planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych – 12,0 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat – 5,0 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 15,0m,
 - g) geometria dachu: budynków oraz wiat: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce do parkowania na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 2 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - i) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m²;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym: bezpośrednio z drogą gminną (ul. Gołębią),
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zapisanych w § 6 pkt 8 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obsługa w zakresie sieci telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) 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,
 - j) odprowadzanie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
 - l) 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,
 - m) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz stosowania barw jaskrawych;
- 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,
 - b) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem gatunków nierodzimych,
 - c) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi,
 - d) w przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w granicach terenu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 9. 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, zmieniona Uchwałą nr VI/37/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 21 marca 2007 r. zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Wąbrzeźna.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Wąbrzeźno

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. Gołębiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) Rada Miasta Wąbrzeźno rozstrzyga co następuje: konsultacje społeczne w ramach procedury ustawowej określonej w art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym były prowadzone od 02.10.2025 r. do 30.10.2025 r. w następujących formach:

- zbieranie uwag w dniach od 02.10.2025 r. do 30.10.2025 r.,
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego,
- dyżur projektanta.

W wyznaczonym terminie 02.10.2025 r. do 30.10.2025 r. wpłynęła poniższa uwaga:

Uwaga nr 1

1. Data wpływu uwagi: 30.10.2025 r.
2. Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej: osoba fizyczna.
3. Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym.
4. Treść uwagi: Wnoszę o zmianę projektu uchwały Rady Miasta w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. Gołębiej.
 - a. Wnoszę o wyznaczenie linii zabudowy na równi z ostatnim budynkiem znajdującym się na ulicy Gołębiej bądź z budynkiem graniczącym na ulicy Sokolej, a nie jej dalsze pogłębienie, jak wynika to z projektu graficznego, w głąb sąsiedniego lasu i bliżej ścieżki rowerowej
 - b. Proszę o wprowadzenie zakazu budownictwa wielorodzinnego. Wnoszę o doprecyzowanie zapisu Rozdział 2 §6 pkt 1 – „z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług uciążliwych”
 - c. Wnoszę o zakaz dzielenia na działki mniejsze. Wnoszę o doprecyzowanie zapisu Rozdział 2 §6 pkt 8 o zakaz wydzielania innych działek budowlanych. Obszar objęty planem stanowi teren o wyjątkowych walorach krajobrazowych, w otoczeniu lasu, bezpośrednio przylegających do ścieżki spacerowo-rowerowej, stanowiącej niewątpliwie walor turystyczny miasta. Powiększenie obszaru zabudowy, a tym samym możliwość wydzielenia innych, mniejszych działek z rzeczoności obszaru zaburzy ład urbanistyczny przyjęty w regionie, który jest konsekwentny i spójny. Spowoduje też obniżenie wartości nieruchomości sąsiednich. Proszę zachować konsekwencję w stosunku do powierzchni działek w przyległej okolicy. Potencjalne posadowienie na wydzielonych w przyszłości działkach kilku domów może spowodować przeciążenie istniejącej infrastruktury technicznej.
 - d. Wnoszę o ograniczenie do wzniesienia jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zagęszczenie zabudowy z natury pogarsza mikroklimat, zmniejsza udział powierzchni biologicznie czynnej w tym rejonie, a już dziś jest problem z odprowadzaniem wody opadowej, ponieważ są to tereny podmokłe. Duże opady deszczu powodują wielodniowe zastoiny wody na ogrodach. Nabywając rzeczoność inwestor miał świadomość ograniczeń wynikających z zabudowy tej działki, gdyż znaczna jej część była z góry przewidziana na tereny zielone.

5. Sposób rozpatrzenia uwagi: Uwaga w części uwzględniona.
 - a. Część uwagi uwzględniona.
 - b. Część uwagi nieuwzględniona.
 - c. Część uwagi nieuwzględniona.
 - d. Część uwagi uwzględniona.
6. Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:
 - a. W celu zachowania ładu przestrzennego oraz spójności krajobrazowej uwzględnia się część uwagi poprzez poprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy po południowo-zachodniej ścianie skrajnego budynku zlokalizowanego przy ul. Gołębiej.
 - b. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu ustala się przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawierają określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia. W ww. załączniku klasa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, klasa terenu zieleni urządzonej oraz klasa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią odrębne klasy. Jeżeli nie ustalono w granicach obszaru objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego nie jest możliwe, zgodnie z zapisami uchwały, realizowanie takiej zabudowy w granicach planu miejscowego. Wprowadzanie zapisu o wyłączeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia zasad poprawnej legislacji. W §6 pkt 5 lit b wpisano „zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska”. Powtarzanie zapisu w §6 pkt 1 nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia zasad poprawnej legislacji.
 - c. Powiększenie obszaru zabudowy, a tym samym możliwość wydzielenia innych, mniejszych działek nie zaburzy ładu urbanistycznego. Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług został wyznaczony w oparciu o przebieg linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych A-16MN/U wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym w granicach sąsiadującej działki (nr 160/2 obr. 0002). Projektowana linia rozgraniczająca teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nawiąże do istniejącego zagospodarowania terenów przyległych zachowując w ten sposób spójność i ład przestrzenny. Nie należy traktować braku ciągłości projektowanej linii rozgraniczającej z linią rozgraniczającą teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych A-15MN/U jako zaburzenie ładu, co jest uwarunkowane obsługą komunikacyjną oraz przebiegiem drogi - ul. Gołębiej. Przyjęte rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej determinują zasadność nawiązania do linii rozgraniczającej teren A-16MN/U. W najbliższym sąsiedztwie (50,0m) występują działki ewidencyjne o powierzchni 0,0745ha, 0,0797ha, 0,0726ha, 0,0919ha, 0,0764ha, 0,0682ha, 0,0679ha, 0,0776ha, 0,0705ha, 0,2799ha. Wyznaczenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej jako 0,0700ha jest wyrazem kontynuacji zasad zagospodarowania działek. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie określenia nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej są również kontynuacją zapisów obowiązującego planu miejscowego dla działek sąsiednich.
 - d. Uwzględnia się część uwagi poprzez wprowadzenie zapisu w §6 pkt 4 lit b „dopuszcza się lokalizowanie max. jednego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego w granicach działki budowlanej oraz max. jednego budynku garażowo-gospodarczego.

Załącznik Nr 3 do uchwały

.....

Rady Miasta Wąbrzeźno
z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. Gołębiej 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 z późn.zm.) 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

.....

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 z późn.zm.) 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 z późn.zm.).

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), Ustawą o zmianie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.), Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2024) oraz Ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W dniu 18 września 2024r. Rada Miasta Wąbrzeźno podjęła uchwałę Nr IV/41/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. Gołębiej. Obszar opracowania znajduje się w granicach administracyjnych miasta Wąbrzeźna. 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, zmienioną Uchwałą nr VI/37/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 21 marca 2007 r. zmieniającą uchwałę 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustalone przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów stanowią kontynuację zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. 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 mieszkalno-usługowych zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu ochrony środowiska. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ma na celu zagwarantowanie zachowanie równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych. Rozwiązania umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela. Plan dopuszcza realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii wpisujących się w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju.

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, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – zgodnie z przepisami odrębnymi określono sposób zaopatrzenia: w wodę z sieci wodociągowej, w energię z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w energię ciepłą z sieci lub urządzeń indywidualnych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,

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, na grunt i do gruntu oraz z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Gospodarowanie odpadami z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej. Plan wprowadza nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem gatunków nierodzimych. W granicach planu nie występują złoża kopalin. W celu zmniejszenia podatności na zmiany klimatu plan określa minimalne powierzchnie biologicznie czynne, wyznacza teren zieleni urządzonej oraz dopuszcza pozyskiwanie energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- w planie określono, że w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, należy wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków. Projekt planu uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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 oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. W celu ochrony zdrowia mieszkańców projektowanych terenów ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska oraz zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie. Ze względu na położenie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad zagospodarowania w ww. zakresie.

7) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu 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 wniosek inwestora i organów opiniujących i uzgadniających 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. Plan nie dopuszcza realizacji przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko lub negatywnie wpływać na zdrowie i życie ludzi.

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, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. 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 w dniach od 02.10.2025 r. do 30.10.2025 r., spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania

przestrzennego oraz dyżur projektanta. Określono termin o sposób na złożenie uwag do projektu planu. Projekt planu został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta, 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 w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta, 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 mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Zgodnie ze studium obszar objęty planem ten znajduje się w granicach terenu o dominującej funkcji mieszkaniowej rozproszonej. 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 obowiązującym planie 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. Projektowane zagospodarowanie nie spowoduje konieczności budowy nowych dróg publicznych. Komunikacja będzie opierała się o istniejący układ dróg publicznych oraz dojazdów na działkach. Pozwoli to na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu indywidualnego i zbiorowego. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. Potrzeba w zakresie zaopatrzenia terenu w niezbędną infrastrukturę będzie polegała głównie na budowie przyłącza do sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. Zakłada się możliwość dostępu do publicznego transportu zbiorowego. W trakcie tworzenia planu dążono do lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania nie będą miały negatywnego wpływu na możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej poprzez publikację projektu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta oraz możliwość składania wniosków i uwag drogą elektroniczną są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta 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 zachodzi konieczność realizowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Nie zachodzi również konieczność wykupu gruntu pod realizację systemu komunikacji drogowej oraz realizacji infrastruktury technicznej. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej kolejności realizacja jego ustaleń, może mieć wpływ na wysokość dochodów miasta 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 miasta, została ustalona na 30%. Wartość nieruchomości zostaje określona na dzień sprzedaży, z związku z czym w ramach analizy nie można jednoznacznie i niezmiennie oszacować wartości wpływu do budżetu miasta. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały IV/32/24 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 18 września 2024r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. 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.