

UCHWAŁA NR XI.77.2019
RADY GMINY GOLUB-DOBRZYŃ

z dnia 19 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Wrocki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.¹⁾) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.²⁾), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golub-Dobrzyń”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/200/2014 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 22 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XIII.68.2015 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 27 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golub-Dobrzyń, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI.200.2017 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Wrocki, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1 : 1000, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granicę obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu - podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym, które stanowi dominującą formę wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i instalacje, stanowiska postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zieleń urządzonej i przydrożna itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) **przeznaczeniu terenu - dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem terenu;
- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – liczby – oznaczającej numer porządkowy (kolejny) terenu w obszarze planu,
 - b) poz. 2 – symbolu literowego – oznaczającego przeznaczenie podstawowe terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi) – nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy dostawcze, zadaszenie nad wejściem, gzyms, okap, pochylnie dla niepełnosprawnych,

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235 i poz. 730

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2019 r., poz. 1309

podjazdy i zjazdy do garaży, łączniki między budynkami ponad drogą itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 7) **wysokim standardzie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
 - a) wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony (np. poprzez zastosowanie zróżnicowanych faktur materiałów wykończeniowych, otworów, podziałów elewacji, przeszkleń itp.);
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką (drzewa, krzewy) i niską (trawniki i kwiatniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką (drzewa, krzewy), tworzącą barierę wizualną i akustyczną;
- 10) **ochronie istniejącego drzewostanu** – należy przez to rozumieć zachowanie i wkomponowanie istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, dopuszcza się wycinkę drzew – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **minimalnej liczbie miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 12) **miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczących osób niepełnosprawnych;
- 13) **zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych.

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

§ 4. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu;
- 5) strefa „OW” ochrony archeologicznej nieruchomego zabytku archeologicznego (nieekspozowanego stanowiska archeologicznego);
- 6) wymiarowanie (wymiary w metrach).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) P/U – teren zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz składów i magazynów;
- 2) KD(GP) - teren drogi publicznej (główniej ruchu przyspieszonego);
- 3) KD(L) – teren drogi publicznej (lokalnej);

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-P/U** i **2-P/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz składów i magazynów,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, działalność związana z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 100kW i jej przesyłem, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) eksponowane od strony drogi 4-KD(GP) i od strony drogi 5-KD(L) elewacje budynków – o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji zapleczy gospodarczych i otwartych placów składowych od strony drogi 4-KD(GP),
 - c) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m. kw., nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli bezpośrednio przy granicy terenu z drogą 6-KD(L) i nad tą drogą oraz przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 4-KD(GP) – w formie szpalerów dobranych gatunkowo (odpornych i o dużej zdolności absorpcji hałasu i zanieczyszczeń) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej w obrębie parkingów lokalizowanych na powierzchni terenu , w tym drzew – w ilości nie mniejszej niż jedno drzewo na 6 stanowisk postojowych,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2-P/U wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w której:
 - a) przedmiotem ochrony są nieruchome zabytki archeologiczne,
 - b) celem ustanowienia strefy jest uwzględnienie nieruchomości zabytków archeologicznych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu w tej strefie,
 - c) ochronę zabytków, o których mowa w lit. a, należy uwzględnić na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i pkt 2 lit. d,
 - b) poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnego budynku portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 30 m²,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,05 – 5,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

- e) geometria dachu – dowolna,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc wyniesie od 4 do 100,
 - 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekroczy 100,
- i) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie lub w budynkach,
- j) lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna bezpośrednio z przyległej drogi publicznej – lokalnej oznaczonej symbolem 5-KD(L) lub 6-KD(L) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do gminnej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnej sieci ciepłowniczej (w granicach obszaru objętego planem) lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem: elementów sieci związanych z obsługą terenu (oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe);
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się bilansowanie części miejsc do parkowania w pasie terenu 4-KD(GP), do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego w terenie 4-KD(GP);
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3-P/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz składów i magazynów,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, działalność związana z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 100kW i jej przesyłem, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje budynków, eksponowane od drogi publicznej, lokalnej 5-KD(L), od strony południowo-zachodniej – o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji zapleczy gospodarczych i otwartych placów składowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od południowej strony działki – w formie nasadzeń dobranych gatunkowo (odpornych i o dużej zdolności absorpcji zanieczyszczeń) – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i działalnością związaną z gospodarką odpadami, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnego budynku portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20 m²,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,02 – 4,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - e) geometria dachu – dowolna,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - i) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1% łącznej liczby miejsc do parkowania,
 - j) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie lub w budynkach,
 - k) lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej – lokalnej oznaczonej symbolem 5-KD(L) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – tożsame z liniami rozgraniczającymi teren;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do gminnej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnej sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem: elementów sieci związanych z obsługą terenu (oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe);
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4-KD(GP)** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – tereny drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego,

b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz zapewnienia ciągłości i drożności rowów przydrożnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się lokalizację punktów usługowych – kiosków o pow. zabudowy do 8,0 m², zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny przekrój drogowy – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) maksymalny przekrój drogowy – dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu każda,

d) dopuszcza się chodnik lub chodniki,

e) dopuszcza się drogę rowerową lub drogi rowerowe,

f) dopuszcza się przystanki komunikacji zbiorowej;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna terenów przyległych – poprzez skrzyżowanie z drogą oznaczoną symbolem: 5-KD(L), zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – parkingi w pasie drogi, do czasu jej rozbudowy o drugą jezdnię i chodnik;

11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 10. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5-KD (L)** i **6-KD(L)** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – tereny drogi publicznej – lokalnej,

b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz zapewnienia ciągłości i drożności rowów melioracyjnych oraz ochrony istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się chodnik lub chodniki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – na części terenu położonej w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, obowiązują zakazy oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, ustalone w przepisach szczególnych.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Golub-Dobrzyń.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Golub-Dobrzyń.

Przewodniczący Rady Gminy
Golub-Dobrzyń

Artur Kaszyński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI.77.2019
Rady Gminy Golub-Dobrzyń
z dnia 19 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 02 sierpnia 2019r. do 26 sierpnia 2019r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrocki w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 20 sierpnia 2019r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu – nie wpłynęły uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Golub-Dobrzyń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej, budowy, rozbudowy i przebudowy pozostałej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 i z 2018 r., poz. 2245).

3. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) porozumienia publiczno-prywatne.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do którego ustanowienia uprawniono Radę Gminy, zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309) i ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 poz. 60, 235, 730, 1009, 1524).

Plan miejscowy sporządzono na podstawie uchwały Nr XXXVI.200.2017 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Wrocki.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub-Dobrzyń, przyjętego uchwałą Nr XLV/200/2014 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 22 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XIII.68.2015 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 27 października 2015 r.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy podejmuje również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (załącznik Nr 2 do uchwały),

2) 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, stanowiące załącznik do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 3 do uchwały).

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr IX.61.2019 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub-Dobrzyń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub-Dobrzyń.

W planie miejscowym uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, przeznaczenie terenu wskazane w planie ma charakter związany z jego istniejącym zagospodarowaniem;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona do uchwalanego planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko zawiera opis środowiska przyrodniczego obszaru objętego planem miejscowym oraz proponuje rozwiązania ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko, wywołane realizacją ustaleń projektu planu;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie ustalono odpowiednie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu nie naruszają zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) walory ekonomiczne przestrzeni – niniejszy plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń;

6) prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu miejscowego oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem miejscowym;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan reguluje potrzeby logistyczne w zakresie obronności i bezpieczeństwa;

8) potrzeby interesu publicznego – w prowadzonej procedurze miejscowego planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego zarówno w zakresie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni jak i w zakresie formalno-prawnym zapewniając społeczeństwu możliwość udziału w prowadzonych czynnościach;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w planie ustalono zasady budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej.

W trakcie czynności proceduralnych zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wystosowanie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu. W tym czasie istniała możliwość składania wniosków, w tym również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W związku z czym została zachowana jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono na interes publiczny i prawny. Sporządzenie planu poprzedzono analizami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają równowagi środowiskowej oraz interesów osób trzecich. W planie określono zasady obsługi komunikacyjnej.

Reasumując, uchwalany plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1009, 1524). Należy również podkreślić, że niniejszy plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 41 ust. 1 lit. b ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398, z 2019 r. poz. 730), którą wprowadzono zmiany do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524).

Prognozowane skutki finansowe w przyjętym wariantcie realizacji inwestycji w perspektywie pięcioletniej wynoszą: 1 117 200 zł wzrostu wpływów do budżetu gminy. Założono, że największe wpływy i wydatki z budżetu gmina poniesie w pierwszym roku od uchwalenia planu ze sprzedaży nieruchomości, wzrostu podatków od nieruchomości oraz na realizacji infrastruktury technicznej. Prognozuje się, że największe wpływy gmina uzyska z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmianie ulegnie przeznaczenie części obszarów na takie, które umożliwi rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej. Ze względu na dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną w terenach przyległych do obszaru objętego planem przewiduje się stosunkowo niewielkie wydatki z tytułu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

W analizowanym pięcioletnim okresie od uchwalenia planu bilans wpływów i kosztów na budżet gminy kształtuje się dodatnio. Do celów analizy przyjęto, że w pierwszym roku nastąpi sprzedaż wszystkich terenów objętych planem. Należy pamiętać, że inny od założonego wariant decyzyjny w sprawie realizacji inwestycji, sprzedaży działek wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie znacząco wpływał na realny bilans wpływów i obciążeń w poszczególnych latach. Ponadto należy wziąć pod uwagę, że część korzyści i wydatków wynikających z proponowanych rozwiązań planistycznych jest trudna do oszacowania i nie została ujęta w niniejszym opracowaniu. Są to między innymi korzyści dla budżetu gminy związane z podatkiem od budynków i budowli oraz od czynności cywilno-prawnych, a także koszty związane z przygotowaniem terenów inwestycyjnych.

Podsumowując, przy założonych parametrach i realizacji inwestycji wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć pozytywny wpływ tego planu na budżet gminy Golub-Dobrzyń.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524) wraz z dokumentowaniem czynności, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust. 2 ww. ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.