UCHWAŁA NR IV/35/19
RADY GMINY BOBROWO

z dnia 18 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centrum miejscowości Bobrowo w gminie Bobrowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, 60) oraz uchwały Nr XXXVI/307/18 Rady Gminy Bobrowo z dnia 17 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centrum miejscowości Bobrowo w gminie Bobrowo, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowo, przyjętego uchwałą Rady Gminy Bobrowo nr VI/44/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r., uchwala się , co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centrum miejscowości Bobrowo w gminie Bobrowo, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/307/18 Rady Gminy Bobrowo z dnia 17 września 2018 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowo", stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

   a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

   b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

   c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

   d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

   e) przeznaczenie terenów;

2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych;

2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;

3) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;

4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;

8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;

9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;

10) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto teren o powierzchni około 0,71 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

1) U – teren zabudowy usługowej;

2) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;

3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) obszar objęty opracowaniem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i związku z tym należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

2) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – teren 1U graniczy z terenem leśnym, w związku z tym w bezpośrednim sąsiedztwie występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej nr 1825C bezpośrednio lub poprzez drogę gminną (teren 2KDD) i drogę wewnętrzną (teren 3KDW);
2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki dla:
   a) zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
   b) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
3) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
4) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
5) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
6) zaopatrzenie w wodę:
   a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
   b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm;
8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą i zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
   b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji z wyłączeniem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
9) zaopatrzenie w gaz:
   a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
   b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
10) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

11) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych związanych z usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;

13) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W terenie dopuszcza się funkcje związane z wszelkiego rodzaju usługami w tym, w szczególności z Punktem Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: spopielaniem zwłok (w tym także związanych z przechowywaniem zwłok), usług związanych z kamieniarstwem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,05,

b) maksymalną – 1,0;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;

4) parametry dla budynków usługowych:

a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: płaski, jedno lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

5) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:

a) wysokość nie większa niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,0,

c) geometria dachów: płaski, jedno dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 25º,

d) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 30%;

7) dostępność komunikacyjną - z drogi powiatowej nr 1825C oraz z terenu 2KDD i 3KDW;

8) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2KDD ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą minimum 10,0 m;

2) dopuszczenie lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą minimum 6,0 m;

2) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 22. Traci moc uchwała nr X/58/07 Rady Gminy Bobrowo z dnia 19 września 2007 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowo oraz uchwała nr XVIII/161/16 Rady Gminy Bobrowo z dnia 4 października 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Bobrowo, w granicach objętych niniejszym planem miejscowym.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowo.

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

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Bobrowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Włodarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W CENTRUM MIEJSCOWOŚCI BOBROWO W GMINIE BOBROWO

Załącznik nr 1 do Uchwały nr IV/35/19

Rady Gminy Bobrowo z dnia 18 marca 2019 r.

1 cm - 10 m

0 25 50 m

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOBROWO SKALA 1:10 000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY DRWĘCY
- OZNACZENIA TERENU FUNKCJONALNEGO WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- WYMIAROWANIE

1U

6m

PRZEZNACZENIE TERENÓW

U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OBSZARY ZABUDOWANE I WSKAZANE DO KONTYNUACJI ORAZ UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY:

MJ MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ ORAZ ZAGRODOWEJ

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY	WÓJT GMINY BOBROWO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/35/19

Rady Gminy Bobrowo

z dnia 18 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BOBROWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centrum miejscowości Bobrowo w gminie Bobrowo

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2019 r., do 19 lutego 2019 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu oraz w dniu przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami - nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/35/19

Rady Gminy Bobrowo

z dnia 18 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 zmiana: poz. 1000, poz. 1394, poz. 1432 i poz. 2500) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, polegającą na budowie wodociągu, kanalizacji sanitarnej oraz drogi publicznej oznaczonej jako 2KDD.

Koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej w tym budową drogi publicznej finansowane będą ze środków pochodzących z budżetu gminy ze wsparciem środków z funduszy zewnętrznych.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.) plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy rozpoczął na podstawie uchwały Nr XXXVI/307/18 Rady Gminy Bobrowo z dnia 17 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centrum miejscowości Bobrowo w gminie Bobrowo.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziałania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 poz. 2081 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji niniejszego planu.

Przeznaczenie terenów ustalone w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowo przyjętego uchwałą Rady Gminy Bobrowo nr VI/44/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

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

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
   a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
   b) wyznaczenie linii zabudowy uwzględniając przepisy odrębne w stosunku do terenów dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej biorąc pod uwagę ład przestrzenny istniejącej i przyszłej zabudowy;
   c) określanie parametrów projektowanej zabudowy będącej w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - w granicach opracowania planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne klasy I - III (objęte ochroną) oraz tereny wód powierzchniowych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
2. 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w terenie 1U dopuszcza się funkcje związane z wszelkiego rodzaju usługami w tym, w szczególności z Punktem Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), co pozwoli gminie na selektywną zbiórkę różnego rodzaju odpadów w jednym miejscu. Zgodnie z przepisami odrębnymi w terenie usługowym należy zapewnić rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowo; w obszarze tym zlokalizowane są głównie budynki mieszkalne, budynki mieszkalne z usługami oraz usługi, które korespondują w zakresie funkcji oraz gabarytów z planowaną zabudową na podstawie niniejszego planu;
7) prawo własności - zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania stanowią własność gminy Bobrowo;
8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa - na obszarze opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego - w planie miejscowym uwzględnione zostały założenia gminy, co do przeznaczenia terenu związanego z selektywną zbiórką odpadów (tzw. PSZOK), w ustaleniach planu został podtrzymany przebieg publicznej drogi gminnej, która została zaplanowana w poprzednim planie miejscowym;
10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w ustaleniach planu miejscowego nie wprowadzono żadnych ograniczeń w stosunku do lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa - w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 i pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.;
    a) opublikowano w dniu 21 września 2018 r., ogłoszenie w prasie lokalnej „Czas Brodnicy” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie dodatkowo zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia,
    b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2019 r. do 19 lutego 2019 r., obwieszczenie zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP) oraz zostało opublikowane w prasie lokalnej „Czas Brodnicy" w dniu 18 stycznia 2019 r.; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 18 lutego 2019 r.; w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz w terminie co najmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona jest jawności i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez

umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę; obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu obsługi wodociągów gminnych, istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgody w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowo". Na obszarze objętym opracowaniem została zaplanowana zabudowa usługowa wraz z niezbędną komunikacją, zgodnie z założeniami władz gminy.

3. Przy ustalaniu parametrów dla nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy istniejącej drodze publicznej tj. drodze powiatowej, zaplanowano również gminną drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną, z których dopuszczona jest dostępność komunikacyjna dla terenu 1U;
2) na obszarze objętym opracowaniem zabudowa usługowa lokalizowana jest w zasięgu istniejącej drogi publicznej tj. drogi powiatowej, obszar ten obsługiwany jest przez transport publiczny;
3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ruch pieszy i rowerowy zostanie zapewniony poprzez realizację chodników i ścieżek rowerowych w pasie drogi powiatowej nr 1825C (poza granicami opracowania planu miejscowego);
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - obszar objęty opracowaniem przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej; obszar ten przygotowany jest do wprowadzenia nowej zabudowy; wyposażony jest w istniejącą oraz planowaną sieć powiązań komunikacyjnych oraz w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną oraz urządzenia telekomunikacyjne (przebiegających w drodze powiatowej nr 1825C).

4. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Bobrowo - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bobrowo, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy i przyjęta Uchwałą Nr XIV/128/16 Rady Gminy Bobrowo z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowo. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z ww. analizą.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.