

**Uchwała Nr XI/178/99
Rady Gminy Lubicz
z dnia 28 maja 1999 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz w części obejmującej działki nr 95/9 i 96/14 położone w miejscowości Młyniec Drugi.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zm.),

**Rada Gminy
uchwala, co następuje :**

§ 1.1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, stanowiącym załącznik do uchwały Nr VI/25/89 Gminnej Rady Narodowej z dnia 27 lutego 1989 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego Nr 17, poz. 211), zwany dalej planem, wprowadza się zmianę ustaleń planu, w części jednostki bilansowej A-7 MŁY-NIEC DRUGI, obejmującej działki geodezyjne nr : 95/9 i 96/14 ; o powierzchni łącznej 3,58 ha będące obecnie rolą, nieużytkiem, terenem zabudowy przemysłowej, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zmiana planu obejmuje teren rolny i teren dawnej bazy obsługi rolnictwa w południowo-zachodniej części gruntów wsi Młyniec Drugi, położony przy drodze wojewódzkiej Lubicz-Młyniec, lokalnej drodze gruntowej, w sąsiedztwie lasu i pojedynczej zabudowy mieszkaniowej.

3. Obszar objęty zmianą planu, stanowiący dwa odrębne tereny oddzielone pasem lasu oznaczono graficznie na rys. planu w skali 1 : 10.000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały i opisano wspólnym symbolem : „ MN-3 ”.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są :

- 1) przeznaczenie terenu, o którym mowa w § 1 ust. 1,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 3. Ustalenia formalne :

- 1) na terenach, dla których ustalono określone funkcje wiodące, dopuszcza się lokalizację innych funkcji szczegółowych, niesprzecznych z funkcją wiodącą, chyba, że ustalenia szczegółowe wprowadzają zakaz takiego postępowania,
- 2) przerywana linia rozgraniczająca jest linią orientacyjną i może być korygowana w trakcie uściślenia wytycznych do projektowania (w skali realizacyjnej). Linia rozgraniczająca - ciągła ma charakter obligatoryjny,
- 3) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu, obowiązuje dotychczasowe wykorzystywanie terenu,
- 4) ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :
 - a) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - b) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych,
 - c) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach,

- d) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
- e) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi istniejącej co najmniej na odległość określoną w uchwale.

§ 4. Struktura funkcjonalno-przestrzenna :

- 1) funkcją podstawową obszaru objętego zmianą planu jest ekstensywna zabudowa mieszkaniowo-jednorodzinna - MN.
- 2) w obrębie terenów oznaczonych symbolem „ MN-3 ” ustala się zasadę nadrzędności ochrony środowiska nad programem inwestycyjnym. Ustala się obowiązek ochrony rowu istniejącego na działce (przecinającego działkę) nr 95/9.
- 3) w obrębie terenów oznaczonych symbolem „ MN-3 ” ustala się przeznaczenie dopuszczalne działek geodezyjnych 95/9 i 96/14 pod zabudowę o charakterze rezydencjonalnym, na działkach powiększonych w stosunku do określonej w ust. 4 wielkości optymalnej.
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem „ MN-3 ”, o którym mowa w ust. 1 ustala się :
 - a) minimalną wielkość działki budowlanej = 7,0 arów, oraz wielkość optymalną = 10,0 ÷ 11,0 arów,
 - b) realizację jednego obiektu mieszkalnego na każdej, nowej działce budowlanej,
 - c) możliwość realizacji jednego obiektu gospodarczo-garażowego,
 - d) ograniczenie powierzchni zabudowanej i zagospodarowanej elementami małej architektury i komunikacyjnymi do wielkości maksymalnej 5,0 arów, (lub 8,0 arów dla działek o zabudowie rezydencjonalnej); obowiązek zachowania minimum 50% całej powierzchni terenu działek jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
 - e) zakaz budowy ogrodzeń pełnych (zalecane ogrodzenie ażurowe-dekoracyjne),
 - f) zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych (z dopuszczeniem podziału na rzecz poszerzenia pasa drogowego obydwóch dróg - wojewódzkiej i lokalnej),
 - g) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej przynajmniej we frontowej części działki,
 - h) zalecenie ograniczenia do niezbędnego minimum (wynikającego z projektu zagospodarowania terenu), przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu,
 - i) obowiązek zarezerwowania pasa terenu, pod drogę gminną - o szerokości w liniach rozgraniczających = 10,0 m (dla dróg dojazdowych dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających = 8,0 m), oraz ochrony istniejących drzew przydrożnych i wartościowej zieleni okalającej dawną bazę obsługi rolnictwa,
 - j) obowiązek wykonania co najmniej dwóch stanowisk parkingowych na terenie działki, w rejonie wyjazdu na drogę publiczną dla działek o zabudowie rezydencjonalnej,
- 5) dla projektowanych obiektów obowiązują następujące warunki i zasady zabudowy :
 - a) charakter projektowanej zabudowy powinien nawiązywać do nowych form budownictwa, inspirowanych lokalną tradycją budowlaną,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy budynku mieszkalnego od linii rozgraniczającej z drogą publiczną :
 - gminną - minimum 10,0 m,
 - wojewódzką - minimum 25,0 m,
 - c) minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi lasu = 15,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - dwie kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) - z nachyleniem symetrycznych połaci dachowych = 35°÷ 50°,
 - e) podpiwniczenia budynków wymagają indywidualnej analizy warunków gruntowo-wodnych na każdej działce,
 - f) maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja, z poddaszem nieużytkowym, o nachyleniu symetrycznym połaci dachu = 15°÷30°,
 - g) budynki winne charakteryzować się estetyczną formą architektoniczną i nawiązującym do tradycji lokalnej detalem,
- 6) zabudowa wymaga co najmniej równoległego uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 5. Infrastruktura techniczna :

- 1) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 2) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej zespołu zabudowy na działce nr 96/14 jednym, wspólnym wjazdem z drogi wojewódzkiej,
- 3) ustala się obowiązek uzgodnienia wjazdu na teren posesji, lub zespołu posesji z organem zarządzającym drogą publiczną,
- 4) nowe odcinki linii i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować jako podziemne,
- 5) ustala się generalną zasadę obniżania krawężników w miejscach wyznaczonych jako przejścia dla pieszych,
- 6) za obowiązującą zasadę przyjmuje się projektowanie wejść i wjazdów na posesje oraz ciągów komunikacyjnych bez barier architektonicznych,
- 7) ustala się zasadę projektowania proekologicznych systemów grzewczych w nowoprojektowanych budynkach,
- 8) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągowego,
- 9) odprowadzenie ścieków do indywidualnej, lokalnej lub gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się budowę szczelnego zbiornika wybieralnego, lub pojedynczych zbiorników szczelnych na działce, jako rozwiązania tymczasowego, po uzyskaniu zgody właściwego organu ochrony środowiska.

§ 6. Ustalenia końcowe :

- 1) w wyniku uchwalenia niniejszej zmiany planu dla części jednostki bilansowej Młyniec Drugi, nastąpi wzrost dotychczasowej wartości nieruchomości - działek geodezyjnych nr : 95/9 i 96/14,
- 2) ustala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty należnej gminie w razie zbycia nieruchomości.

§ 7.1. W zakresie objętym zmianą planu traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz określony w § 1 ust. 1.

2. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze - stanowi dokument uzupełniający - załącznik, nieobjęty uchwałą.

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 9.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz objęta niniejszą uchwałą, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy
Jerzy Janiaczyk