UCHWAŁA NR XXIV/327/20
RADY GMINY LUBICZ

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) oraz uchwały Nr VI/55/19 Rady Gminy Lubicz z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz przyjętego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, zwaną dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni około 7,2 ha, którego granice określono na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek zmiany planu, zwany dalej rysunkiem planu, w skali 1:1000, 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. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania 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;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) dóbr kultury współczesnej.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie nachylone są pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

4) **niska emisja –** należy przez to rozumieć emisję produktów spalania paliw stałych, ciekłych i gazowych do atmosfery ze źródeł emisji znajdujących się na wysokości nie większej niż 40 m nad poziomem terenu;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych i usługowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

8) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi z zakresu prawa ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, w tym w szczególności stolarnie, zakłady pogrzebowe i inne obiekty służące do przechowywania zwłok, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w tym w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

9) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki;

10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu;

4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;

5) obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

6) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny;

7) obowiązujące linie zabudowy;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy;

9) pas zieleni izolacyjnej.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **21** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **7** do **11** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **15** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **16** i **17** oraz symbolem literowym **Up**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usług publicznych;

5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;

6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **03** i **04** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach:

1) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;

2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie,

b) pokrycie dachu w budynkach, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, brązu, grafitu lub czerni,

c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

2. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej ustala się:

a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic działek,

c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenicy istniejącego na tej samej działce budynku mieszkalnego lub budynku usługowego,

d) w przypadku budynków z dachem płaskim zasady ustalone w ust. 2 należy przyjąć dla ściany frontowej lub dominującej jej części, zamiast dla głównej kalenicy budynku,

e) wolnostojące budynki gospodarcze w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** należy lokalizować na zapleczu działki.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

1) regulacji granic między sąsiednimi działkami budowlanymi, uregulowanie stanów prawnych;

2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach objętych planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) tereny oznaczone symbolem **MN/U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych z zakresu ocen oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

6) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi przy kształtowaniu terenów zieleni i zagospodarowywaniu działek budowlanych;

7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

8) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub technologie niskoemisyjne spełniające standardy emisji gazów i pyłów do powietrza określone przepisami odrębnymi, w celu ograniczenia niskiej emisji.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: gabaryty, kształt bryły, geometria i pokrycie dachu, kompozycja elewacji (rozmieszczenie, wielkość, kształt i proporcje otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny;

2) zakaz tynkowania i ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami ceglanymi;

3) przy przebudowie nakaz odtwarzania historycznej elewacji budynku;

4) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków z zachowanymi historycznymi cechami;

5) nakaz stosowania opierzeń blacharskich, rynien i rur spustowych z niemalowanej i niepowlekanej blachy;

6) w przypadku złego stanu technicznego dopuszcza się rozbiórkę budynku. Obowiązuje nakaz odtworzenia budynku z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 1.

§ 12. Obszar objęty planem, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zachowania i ochrony wszystkich elementów historycznej struktury przestrzennej układu ruralistycznego, w tym: przebiegu historycznych dróg ul. Toruńskiej i Dworcowej (**01-KDL**) oraz ul. Grębockiej (**02-KDD**), obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

2) nakaz lokalizacji nowej zabudowy nawiązującej linią zabudowy, usytuowaniem, skalą, bryłą, geometrią dachu, formą zabudowy oraz kolorystyką elewacji i dachu do obiektów historycznych tj. obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu korespondujących z materiałami historycznymi, zgodnie z ustaleniami § 8.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.
Granice i sposoby 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

§ 14. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2;

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących w granicach planu dróg publicznych klasy lokalnej (ul. Toruńskiej oraz ul. Dworcowej), klasy dojazdowej (ul. Grębocka) oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej – ul. Toruńska i ul. Dworcowa.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

4. W granicach planu dopuszcza się wydzielenie dojść i dojazdów do działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych: 1 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

   b) dla lokali usługowych za wyjątkiem terenu **15-U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej usług,

   c) dla lokali usługowych na terenie **15-U**: 2 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedażowej usług;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt. 1;

3) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej. Dla terenów oznaczonych symbolami **U** i **Up** dopuszcza realizowanie miejsc postojowych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:

   a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,

   b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 21 do 100,

   c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ich liczba wynikająca z pkt. 1 jest większa niż 100;

5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

   b) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych w granicach planu linii elektroenergetycznych,

   b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub technologie niskoemisyjne spełniające standardy emisji gazów i pyłów do powietrza określone przepisami odrębnymi, w celu ograniczenia niskiej emisji;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci gazociągowej,

b) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków: nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnych;

6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;

b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki lub doprowadzić do kanalizacji deszczowej;

c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

a) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,

b) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych;

8) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa o odpadach.

§ 18. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 1,30 ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **4-MN** wymóg lokalizacji budynków przy obowiązującej linii zabudowy dotyczy nie mniej niż 50% długości lica budynku;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:

a) dla terenów **1-MN**, **3-MN**, **4-MN**, **5-MN**, **6-MN**: 1000 m^2,

b) dla terenu **2-MN**: zgodnie z istniejącym podziałem;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z § 8 ust. 2.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

6. W granicach terenów **1-MN**, **2-MN**, **3-MN** oraz **5-MN** zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

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

§ 20. Dla terenów **7-MN/U** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **8-MN/U** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **9-MN/U** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **10-MN/U** (o powierzchni ok. 0,10 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **7-MN/U** wymóg lokalizacji budynków przy obowiązującej linii zabudowy dotyczy nie mniej niż 50% długości lica budynku;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z istniejącym podziałem;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 9 m,

b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: do 6 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z § 8 ust. 2.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

6. W granicach terenu **9-MN/U**, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

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

§ 21. Dla terenu **11-MN/U** (o powierzchni ok. 0,25 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,35, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z istniejącym podziałem;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 9 m,

b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: do 6 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z § 8 ust. 2.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W pasie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego.

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

§ 22. Dla terenów **12-U** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **14-U** (o powierzchni ok. 0,09 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego dla właściciela nieruchomości.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;

9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy: do 12 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

5. W granicach terenu **12-U**, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenu **13-U** (o powierzchni ok. 0,04 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy: do 4 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenu **15-U** (o powierzchni ok. 0,81 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację obiektu o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 2000 m^2.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;

9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy: do 12 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenów **16-Up** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **17-Up** (o powierzchni ok. 0,06 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3;

9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy: do 12 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenu **01-KDL,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27. Dla terenu **02-KDD,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenów **03-KDW** oraz **04-KDW,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 29. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

2. Traci moc *Uchwała Nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz, z dnia 16 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny*, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

3. Traci moc *Uchwała Nr XXXIV/431/2017 Rady Gminy Lubicz, z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny*, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

4. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lubicz.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Rybacki

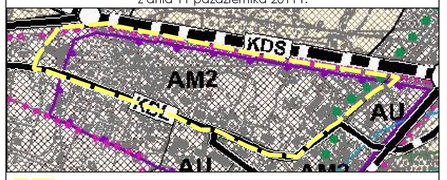
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI LUBICZ DOLNY

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/327/20
Rady Gminy Lubicz
z dnia 29 października 2020 r.

WYRYS ZE STUDIUM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBICZ
uchwalonego Uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz
z dnia 11 października 2011 r.



Granica opracowania planu

OZNACZENIA STUDIUM:

- Strefa zurbanizowana
- AM2 Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- Obszar historycznego układu zabudowy
- Obszar wskazany do rehabilitacji
- Turystyczne szlaki rowerowe
- Droga klasy "S" - ekspresowa (projektowana)
- Droga klasy "L" - lokalne

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN Symbol cyfrowy - numer terenu; Symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- Obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych
- Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny

3. Oznaczenia określające warunki, zasadady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Pas zieleni izolacyjnej

4. Przeznaczenie terenu

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- Up Tereny zabudowy usług publicznych
- KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Drwęcy"
- Obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- 6 Wymiar w metrach

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Lubicz
ul. Toruńska 21
87-162 Lubicz

WYKONAWCY

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, prognoza odziaływania na środowisko uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik - prognoza odziaływania na środowisko

mgr Michał Witkowski - prognoza skutków finansowych

SKALA

1:1000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/327/20

Rady Gminy Lubicz

z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086), stwierdza się, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.06.2020 r. do 28.07.2020 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, wniesiono do projektu zmiany planu 1 uwagę, którą uwzględniono.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Rybacki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/327/20

Rady Gminy Lubicz

z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania
SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086), określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz, uchwalonego *Uchwałą Nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz, z dnia 16 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny* oraz w granicach zmiany, uchwalonej *Uchwałą Nr XXXIV/431/2017 Rady Gminy Lubicz, z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny*. Zgodnie z ustaleniami powyższych planów przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbole MN6, MN7 i MN8),
- teren usług innych (symbol UI),
- teren zabudowy usługowej administracyjnej (symbol 1Ua),
- teren zabudowy usługowej centrotwórczej (symbole 1Uc, UC1),
- tereny usług handlu (symbole UH1, UH2),
- parking (symbol KP),
- tereny dróg publicznych (symbole KD5 L, KD19 D),
- tereny dróg wewnętrznych (symbole KDW2 i KDW3).

1. W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. W istniejących drogach publicznych występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazociągowa. Ponadto, na obszarze objętym planem występuje sieć elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. W związku z powyższym nie przewiduje się rozbudowy, lub jedynie w niewielkim zakresie, rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Rybacki

Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w wykonaniu uchwały Nr VI/55/19 Rady Gminy Lubicz z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086), zwanej dalej „*upizp*".

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz, uchwalonego *Uchwałą Nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz, z dnia 16 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny* oraz w granicach zmiany, uchwalonej *Uchwałą Nr XXXIV/431/2017 Rady Gminy Lubicz, z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny*. Zgodnie z ustaleniami powyższych planów przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbole MN6, MN7 i MN8),
- teren usług innych (symbol UI),
- teren zabudowy usługowej administracyjnej (symbol 1Ua),
- teren zabudowy usługowej centrotwórczej (symbole 1Uc, UC1),
- tereny usług handlu (symbole UH1, UH2),
- parking (symbol KP),
- tereny dróg publicznych (symbole KD5 L, KD19 D)
- tereny dróg wewnętrznych (symbole KDW2 i KDW3).

Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz", uchwalonego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011r.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie realizowanych i przyszłych procesów zagospodarowania terenu, w tym również skorygowanie lokalnego układu komunikacyjnego oraz aktywizacja procesów inwestycyjnych. Projekt planu uwzględnia również prywatne wnioski właścicieli nieruchomości, objętych niniejszym planem.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą Nr VI/55/19 Rady Gminy Lubicz, z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny.

Projekt został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 ust. 6 upizp. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień i wprowadzeniu uwag z nich wynikających, projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 26.06.2020 r. do 28.07.2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 21.07.2020 r. o godz. 14:00 w siedzibie Urzędu Gminy Lubicz. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu można było składać w terminie do 13.08.2020 r. W wyznaczonym terminie wypłynęła jedna uwaga, którą Wójt postanowił uwzględnić.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§8 – 12 projektu planu). Zapisy projektu planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyrekcję Ochrony

Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg, jak również terenów należących do gminy ustalono stawkę procentową w wysokości 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp.* Ponadto, samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności. Właściciele nieruchomości złożyli wnioski o zmianę planu w celu zmiany zasad zagospodarowania przedmiotowych działek.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W § 17 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej uchwałą Nr XXII/252/2016 Rady Gminy Lubicz, z dnia 7 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz. W analizie będącej załącznikiem do ww. uchwały wskazano, że nie wyklucza się potrzeby sporządzania planów miejscowych w wyniku uwzględnienia wniosków złożonych przez mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Rybacki