

UCHWAŁA NR XXV/144/17
RADY GMINY LUBANIE

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miejscowości Mikanowo w gminie Lubanie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948 oraz Dz. U. z 2017 r. poz. 730 i poz. 935), w związku z Uchwałą Nr V/15/2015 Rady Gminy w Lubaniu z dnia 11 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie w zakresie obszarów położonych w obrębie miejscowości Mikanowo, **Rada Gminy Lubanie** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Mikanowo w gminie Lubanie, nie narusza ustaleń Studium i uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Mikanowo w gminie Lubanie*, zwany dalej *Planem*, obejmujący obszary, w granicach określonych na rysunkach *Planu*.

2. Ustalenia *Planu*, wyrażone są:

- 1) w rysunkach *Planu*, będących załącznikami graficznymi do *Uchwały*: **Nr 1A, 1B, 1C** – Ustalenia *Planu*, w skali 1 : 1000, sporządzone z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych, z nakładką ewidencyjną i **1D** – Wrys ze *Studium* w skali 1 : 10 000;
- 2) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej *Uchwały*, wraz z załącznikami do treści:
 - a) **Nr 2** – Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu *Planu*,
 - b) **Nr 3** – Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaniu o sposobie realizacji, zapisanych w *Planie*, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Rysunki *Planu*, o których mowa w ust. 2 pkt 1, zawierają stosowne dla nich oznaczenia:

- 1) stanowiące ustalenia *Planu* :
 - a) granice obszarów objętych *Planem*,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) linie wymiarowe – wymiary w metrach,
 - e) pas techniczny inwestycji liniowej celu publicznego – rurociągu wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej,
 - f) przeznaczenie terenów;
- 2) o charakterze informacyjnym:
 - a) rurociąg wody,
 - b) treść wektorowej mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną, w tym przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - c) powierzchnie terenów.

4. Stosuje się następujące oznaczenia, dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) identyfikacja terenów:

- a) literowe – oznaczenia obszaru,
 - b) cyfrowe – numery porządkowe;
- 2) symbole przeznaczenia terenów:
- a) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - b) **RMU** – teren zabudowy zagrodowej i usługowej,
 - c) **W** – teren infrastruktury technicznej – rurociągu wody,
 - d) **KDz** – teren drogi publicznej klasy Z - zbiorcza,
 - e) **KDI** – teren drogi publicznej klasy L - lokalna.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej *Uchwały* jest mowa o:

- 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć *Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 2) **Studium** – należy przez to rozumieć *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie* zatwierdzone *Uchwałą Nr VIII/59/03 Rady Gminy Lubanie z dnia 10 lipca 2003 r.*, zmienione *Uchwałą Nr XXXIV/229/06 Rady Gminy z dnia 21 sierpnia 2006 r.*;
- 3) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą *Uchwałę* w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Mikanowo w gminie Lubanie*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **rysunkach Planu** – należy przez to rozumieć część graficzną - rysunki *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Mikanowo w gminie Lubanie*, stanowiące odpowiednio załączniki **Nr 1A, 1B, 1C**, wraz z **1D** do *Uchwały*, będące integralną częścią *Uchwały*;
- 5) **obszarach** – należy przez to rozumieć obszary objęte *Planem*, których granice określone zostały odpowiednio na rysunkach *Planu*;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę *Planu* o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną odpowiednio na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolami;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w *Planie* sposób przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku *Planu* linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
- 9) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne oraz dojazdy niewydzielone w formie służebności drogowej;
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej *Uchwały* przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, inne niż zawarte w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

§ 3. Niezdefiniowane powyżej pojęcia i określenia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Dla niniejszego *Planu*, nie ustalono:

- 1) ze względu na brak występowania odpowiednio obiektów, terenów lub obszarów:
 - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - b) zasad kształtowania krajobrazu,

- c) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) ze względu na brak potrzeb:
- a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - c) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - d) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a Ustawy,
 - e) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - f) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,
 - g) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - h) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady,
 - i) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Nakazuje się lokalizację nowych budynków alternatywnie, w układzie ortogonalnym:

- 1) równoległym lub prostopadłym do granic własności,
- 2) równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
- 3) równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej,
- 4) o określonych w *Planie* parametrach i obszarach.

2. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną – w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. Nakazuje się wykończenie elewacji:

- 1) w stonowanych kolorach – odcienie kolorów naturalnych, szarości i bieli, z dopuszczeniem ceramiki i drewna,
- 2) z zastosowaniem wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
- 3) dopuszcza się stosowanie kolorów uzupełniających ścian oraz dla podkreślenia detali architektonicznych oraz odrębności bryłowej części budynków, takich jak wykusze, przybudówki, wiatrołapy, garaże.

4. Nakazuje się pokrycie dachów stromych – dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym, blachodachówką lub blachą płaską w arkuszach – w kolorach naturalnych lub czerni, brązie, graficie.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyłączeniem komunikacji, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Nakazuje się wykonanie takich zabezpieczeń, aby drgania, wibracje i hałasy oraz zanieczyszczenia powietrza nie przekraczały dopuszczalnych wielkości normowych i nie przenosiły się na sąsiednie obiekty z pomieszczeniami na pobyt ludzi.

3. Nakazuje się utrzymanie poziomu hałasu, mierzonego w porze dziennej i nocnej, co najmniej na poziomie dopuszczalnym, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się przekształcenie terenów poprzez ich deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania i istniejących stosunków wodnych działek sąsiadujących, z uwzględnieniem urządzeń melioracji szczegółowych, wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu.

5. Zakazuje się używania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów, w tym w szczególności należących do kategorii odpadów niebezpiecznych.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokości zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

1. Parametry i wskaźniki zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem Planu i ustaleniami.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem

1. Nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 900 m² – dla zabudowy mieszkaniowej, bądź zabudowy usługowej;

2) 1400 m² – dla zabudowy zagrodowej.

2. Nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją $\pm 10\%$: 18 m.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację o następujących minimalnych parametrach – powierzchnia: 1 m², szerokość frontu: 1 m.

4. Nakazuje się, aby linie podziału na działki budowlane były równoległe, prostopadłe, zbliżone do kąta prostego, w stosunku do istniejących granic własności, linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją $\pm 15^\circ$.

§ 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Nakazuje się, by przy projektowaniu i realizacji oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego uwzględnić możliwość przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej.

2. Nakazuje się zapewnienie dojazdów do działek, budynków i obiektów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

3. Nakazuje się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku Planu :

1) **A-1 KDz** – teren pod lokalizację drogi klasy Z - zbiorczej;

2) **B-1 KDI** – teren pod lokalizację drogi klasy L - lokalnej;

3) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się:

- a) szlaki i ścieżki rowerowe,
- b) infrastrukturę techniczną.

2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów, obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazuje się przestrzeganie szerokości w liniach rozgraniczających, w tym zagospodarowanie pasów drogowych na zasadzie integracji z istniejącymi drogami publicznymi;

- a) dla **A-1KDz** – zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku *Planu*,
- b) dla **B-1KDI** – zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku *Planu*;

2) dopuszcza się wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne;

3) w terenie **B-1KDI** dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zakazuje się lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Określa się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez następujące drogi publiczne:

1) dojazd do terenów **A-1 MNU** i **A-2 MNU** – ustaloną w *Planie* drogą zbiorczą **A-1 KDz**;

2) dojazd do terenów **B-1 MNU** i **B-1W** – ustaloną w *Planie* drogą lokalną **B-1 KDI**;

3) dojazd do terenu **C-1 RMU** – istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym.

4. Nakazuje się realizację dróg i chodników o nawierzchni utwardzonej.

5. Nakazuje się uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych przy realizacji komunikacji pieszej, kołowej oraz parkingów.

6. Dopuszcza się rozbudowę układu drogowego ustalonego w *Planie*, o drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne niewydzielone liniami rozgraniczającymi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W obszarach objętych *Planem* dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebudowę.

2. W zakresie infrastruktury przesyłowej, ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – podziemny rurociąg wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej, o pasie technicznym wolnym od zabudowy – po 6 m w obie strony od osi rzutu rurociągu, tj. łącznie 12 m, gdzie zakazuje się nasadzenia zieleni wysokiej, urządzania stałych składów i magazynów oraz sytuowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych o nawierzchni rozbieralnej.

3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów przeznaczonych pod zabudowę, nakazuje się lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi, przy zachowaniu stref technicznych, w szczególności:

- 1) w obszarze komunikacji;
- 2) wzdłuż istniejących sieci, przy zachowaniu minimalnej normatywnej odległości od pozostałych sieci;
- 3) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie - w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie:

1) **zaopatrzenia w wodę** :

- a) z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy oraz z możliwością pozyskiwania wody z alternatywnych źródeł, w tym indywidualnych ujęć wód w przypadku braku sieci wodociągowej,

- b) w bilansach zapotrzebowania na wodę, nakazuje się uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej, w tym realizację hydrantów zewnętrznych, nadziemnych lub zbiorników przeciwpożarowych, w myśl przepisów odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- a) do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy oraz rozbudowy,
- b) nakazuje się rozdzielenie istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej oraz zakazuje się realizację nowych sieci kanalizacyjnych jako ogólnospławnych,
- c) do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzania wód opadowych:

- a) do gminnej sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych, z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz rozbudowy,
- b) w przypadku jej braku do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki:
- z połąci dachowych i powierzchni niezabudowanych przewidzieć do gruntu na działce inwestorskiej,
 - z powierzchni utwardzonych takich jak drogi, parkingi i place do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenia w gaz, w tym lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej: z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy oraz rozbudowy;

5) zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:

- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej niskiego i średniego napięcia, z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz rozbudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie,
- c) zakazuje się budowy nowych sieci energetycznych, w tym systemu oświetlenia nocnego, jako linii napowietrznych;

6) zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) z istniejących i projektowanych lokalnych źródeł, z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz rozbudowy, przy wyposażeniu obiektów w indywidualne, w tym odnawialne źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- b) dopuszcza się, inne niż wymienione urządzenia grzewcze małej mocy na paliwa stałe spełniające kryteria energetyczne i emisyjne na znak bezpieczeństwa ekologicznego o sprawności nie mniejszej niż 80%;

7) telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej, szerokopasmowej:

- a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz rozbudowy;
- b) nowe linie telekomunikacyjne, nakazuje się budować jako sieci kablowe, podziemne;

8) odpadów komunalnych : nakazuje się gromadzenie odpadów na terenie działki w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób niezagrażający środowisku.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Na terenach przeznaczonych w *Planie* pod zabudowę, dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie, do czasu rozpoczęcia procesów inwestycyjnych.

2. Na terenach przeznaczonych w *Planie* pod drogi publiczne, zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
Dla wszystkich terenów, w obszarach objętych *Planem*, określa się wysokość stawki procentowej o której mowa w *art. 36 ust. 4 Ustawy*, w wysokości 1 % (słownie: jeden procent).

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowych warunków zagospodarowania terentów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** – oznaczone **A-1 MNU, A-2MNU i B-1MNU** na rysunku *Planu*, o przeznaczeniu:

- 1) **pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) **pod zabudowę usługową**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 1 i 2, dopuszcza się:
 - a) miejsca parkingowe i garaże,
 - b) infrastrukturę techniczną, w tym inwestycję celu publicznego – rurociąg wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej, z zachowaniem 12 m strefy technicznej,
 - c) komunikację, w tym drogi pożarowe i place manewrowe.

2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów, obowiązują odpowiednio następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku *Planu*, tj.:
 - a) **8 m** od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą,
 - b) **6 m** od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do **70%**;
- 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach: min. – **0,10** oraz max – **1,6**;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **30%**;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy **12,0 m**, w tym budynków:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i **9,5 m** – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i **11 m** – dla budynków usługowych,
 - c) 1 kondygnacja nadziemna i **7 m** – dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) geometria dachów:
 - a) dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od **30°** do **45°** lub płaskie – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od **25°** do **45°** lub płaskie – dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
 - c) jednospadowe – dla budynków sytuowanych bezpośrednio w granicy;
- 8) nakazuje się zbilansowanie potrzeb parkingowych w granicach posiadanej działki i zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc oraz nakazuje się zachowanie następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na 3 zatrudnionych lub 2 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej i usługowej** – oznaczony **C-1RMU** na rysunku *Planu*, o przeznaczeniu:

- 1) **pod zabudowę zagrodową**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) **pod zabudowę usługową**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 3) ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 1 i 2, dopuszcza się:
 - a) zabudowę jednorodzinną,
 - b) miejsca parkingowe i garaże,
 - c) infrastrukturę techniczną, w tym inwestycję celu publicznego – rurociąg wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej z zachowaniem 12 m strefy technicznej,
 - d) komunikację, w tym drogi pożarowe i place manewrowe.

2. Dla wymienionego w § 15 ust. 1 terenu, obowiązują odpowiednio następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m²;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku *Planu*;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do **70%**;
- 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach: min. – **0,10** oraz max – **1,6**;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **30%**;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy **12,0 m**, w tym budynków:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i **9,5 m** – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zagrodowych,
 - b) 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i **9,5 m** – dla budynków usługowych,
 - c) 1 kondygnacja nadziemna i **7 m** – dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) geometria dachów:
 - a) dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od **30°** do **45°** lub płaskie – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od **25°** do **45°** lub płaskie – dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
 - c) jednospadowe – dla budynków sytuowanych bezpośrednio w granicy;
- 8) nakazuje się zbilansowanie potrzeb parkingowych w granicach posiadanej działki i zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc oraz nakazuje się zachowanie następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na 3 zatrudnionych lub 2 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 16. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej** – oznaczony **B-1 W**, na rysunku *Planu*, o przeznaczeniu:

- 1) **teren infrastruktury technicznej – rurociągu wody i stacji zasuw** wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się: komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Dla wymienionego w § 16 ust. 1 terenu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: do **40%**;
- 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach: min. – **0,01** oraz max – **0,1**;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **60%**;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: **12,0 m**, w tym budynków technicznych o wysokości nieprzekraczającej: 1 kondygnację nadziemną i **3,5 m**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

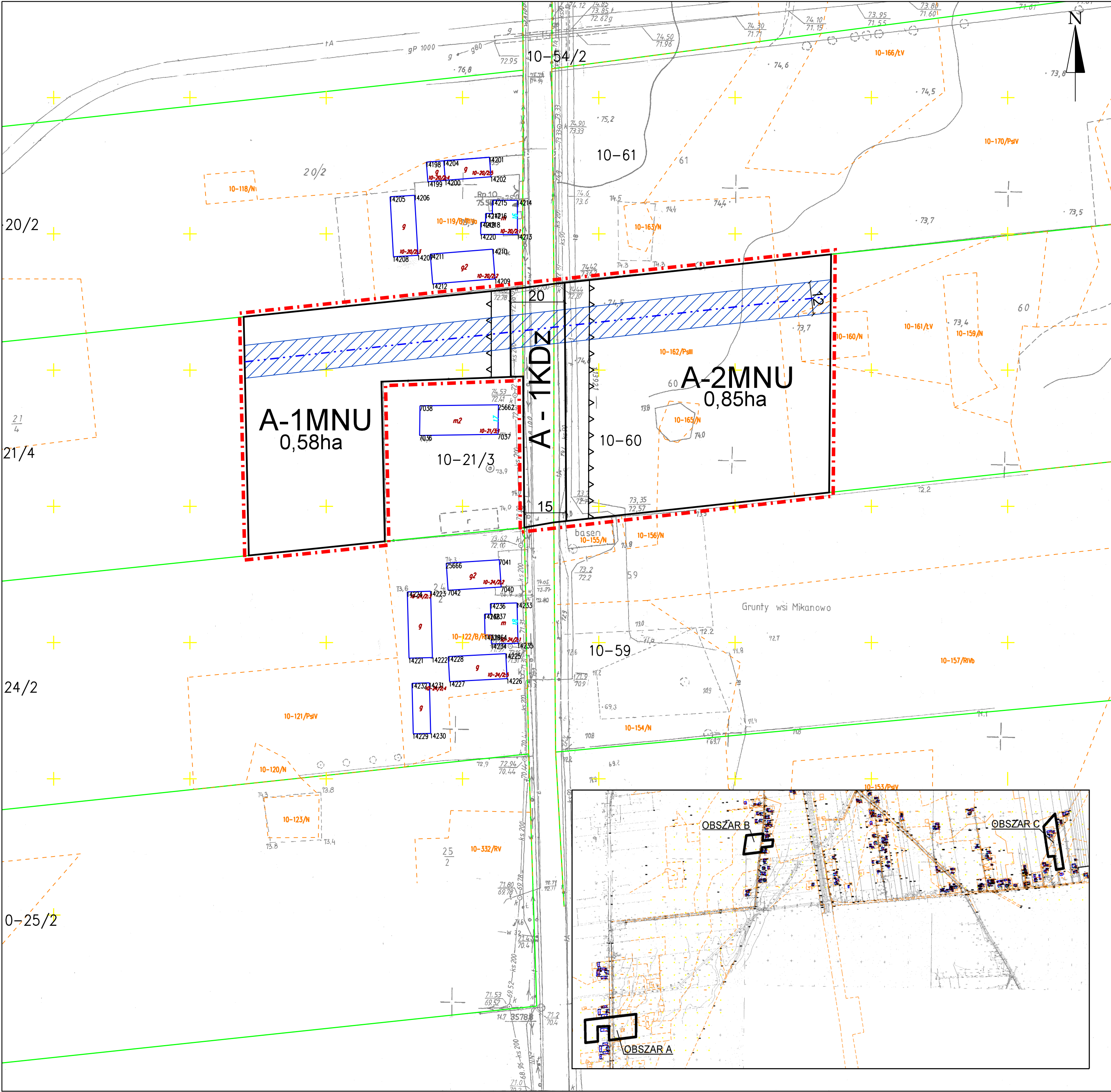
§ 17. Wykonanie niniejszej *Uchwały* powierza się Wójtowi Gminy Lubanie.

§ 18. *Uchwała* podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lubanie.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Rolirad



OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ PLANU:

- granica obszaru objętego Planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 12 linie wymiarowe - wymiary w metrach
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- KDz teren drogi publicznej klasy Z - zbiorczej
- A-1 ... identyfikacja terenów:
 - A - oznaczenie obszaru,
 - 1, 2, ... - numer porządkowy
- pas techniczny inwestycji liniowej celu publicznego - rurociągu wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- przebieg inwestycji celu publicznego - rurociąg wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej
- 0,85ha powierzchnie terenów

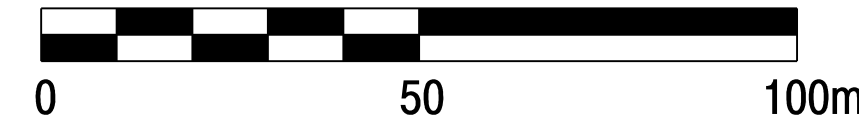
NAZWA OPRACOWANIA:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI MIKANOWO W GMINIE LUBANIE
OBSZAR A

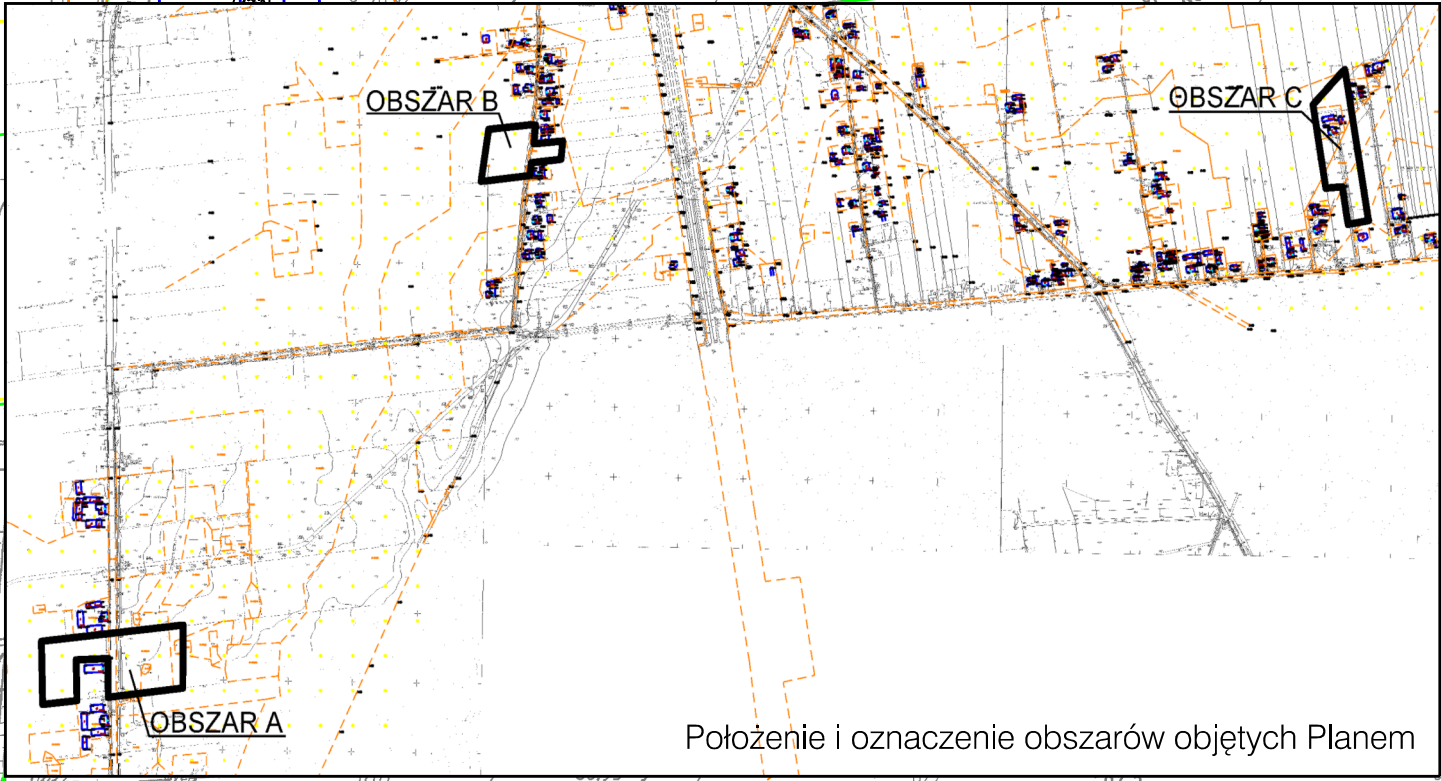
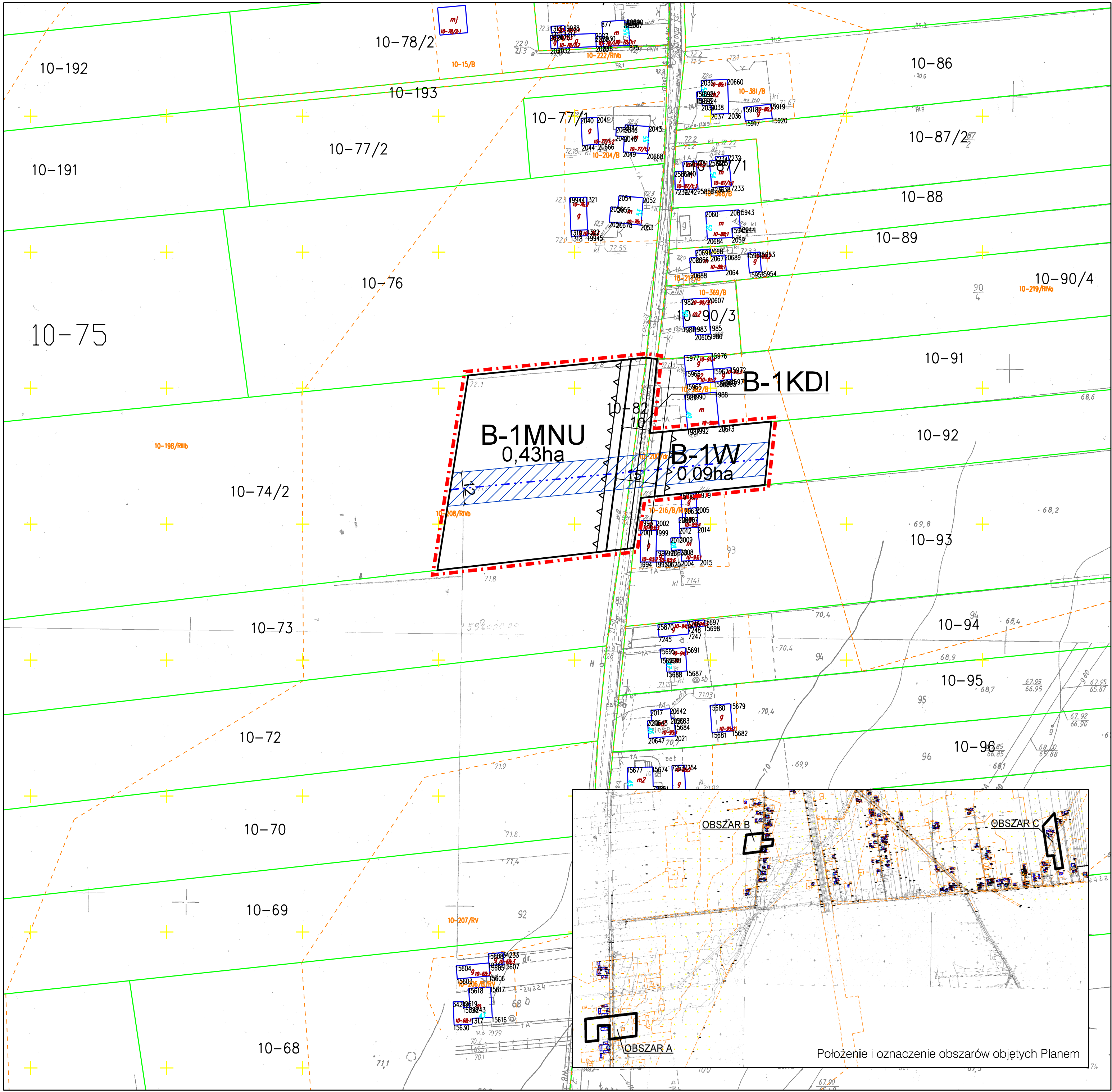
NAZWA RYSUNKU:

USTALENIA PLANU - ZAŁĄCZNIK NR ...
DO UCHWAŁY NR XXV/144/17
RADY GMINY LUBANIE Z DNIA 29 SIERPNIA 2017R.

DATA:	SKALA:	ZAŁ. NR:
SIERPIEŃ 2017	1 : 1000	1A



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY LUBANIE



OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ PLANU:

- granica obszaru objętego Planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 12 linie wymiarowe - wymiary w metrach
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- W teren infrastruktury technicznej rurociągu wody
- KDI teren drogi publicznej klasy L - lokalnej
- B-1 identyfikacja terenów:
 - B - oznaczenie obszaru,
 - 1 - numer porządkowy
- pas techniczny inwestycji liniowej celu publicznego - rurociągu wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- przebieg inwestycji celu publicznego - rurociąg wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej
- 0,44ha powierzchnie terenów

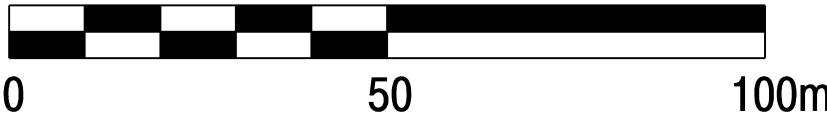
NAZWA OPRACOWANIA:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI MIKANOWO W GMINIE LUBANIE
OBSZAR B

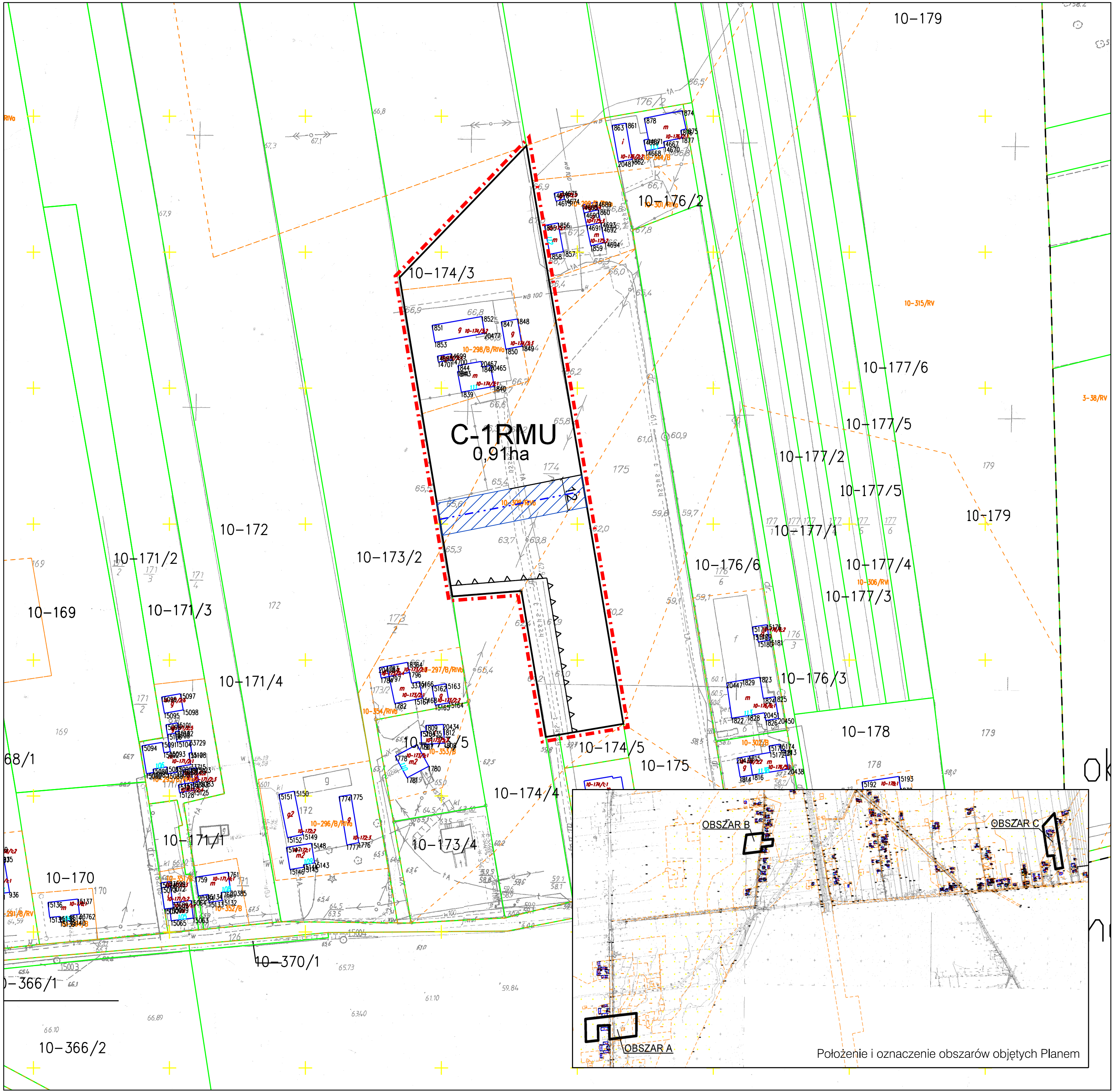
NAZWA RYSUNKU:

USTALENIA PLANU - ZAŁĄCZNIK NR ...
DO UCHWAŁY NR XXV/144/17
RADY GMINY LUBANIE Z DNIA 29 SIERPNIA 2017R.

DATA:	SKALA:	ZAŁ. NR:
SIERPIEŃ 2017	1 : 1000	1B



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY LUBANIE



OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ PLANU:

- granica obszaru objętego Planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 12 linie wymiarowe - wymiary w metrach
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- RMU teren zabudowy zagrodowej i usługowej
 - C-1 identyfikacja terenów:
 - C - oznaczenie obszaru,
 - 1- numer porządkowy
 - pas techniczny inwestycji liniowej celu publicznego - rurociągu wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- przebieg inwestycji celu publicznego - rurociąg wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej
- 0,91ha powierzchnie terenów

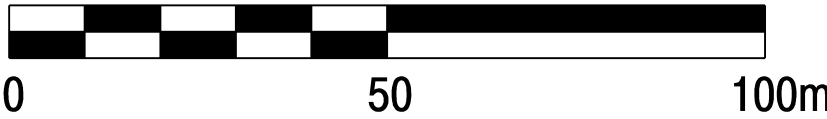
NAZWA OPRACOWANIA:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI MIKANOWO W GMINIE LUBANIE
OBSZAR C

NAZWA RYSUNKU:

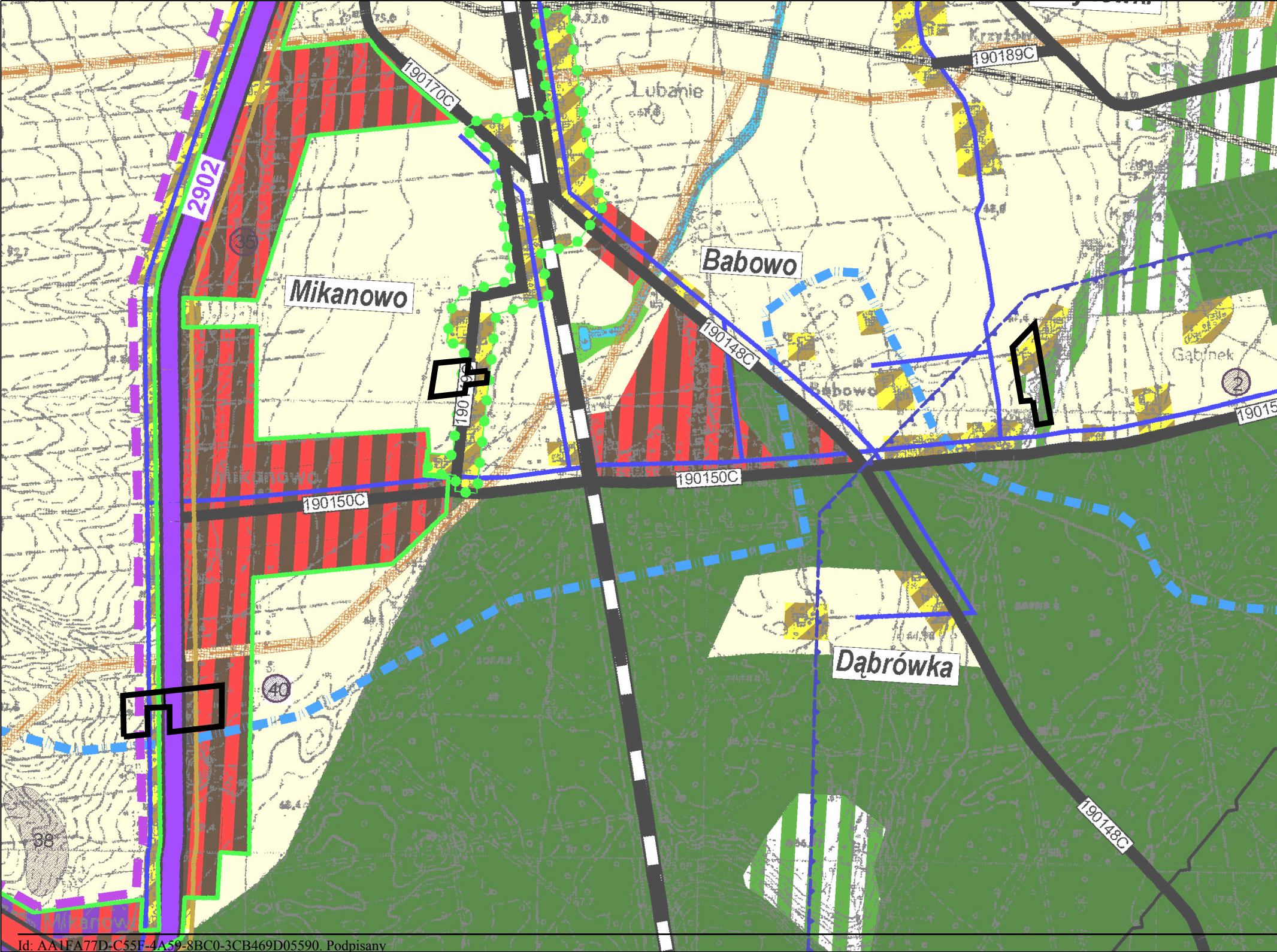
USTALENIA PLANU - ZAŁĄCZNIK NR ...
DO UCHWAŁY NR XXV/144/17
RADY GMINY LUBANIE Z DNIA 29 SIERPNIA 2017R.

DATA:	SKALA:	ZAŁ. NR:
SIERPIEŃ 2017	1 : 1000	1C



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY LUBANIE

Położenie i oznaczenie obszarów objętych Planem



- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE GMINY I PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ Z USŁUGAMI
 - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z USŁUGAMI
 - TEREN ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEGO
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
 - TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY ROLNE
 - TERENY LASÓW
 - TERENY PROJEKTOWANYCH DOLESIEŃ
 - TERENY GÓRNICZE - WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSKOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - TERENY PREDYSPONOWANE DO EKSPLOATACJI ZŁOŻ KOPALIN POSPOLITYCH
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU NIZINA CIECHOCIŃSKA
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA DOLNEJ WISŁY
 - GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU NATURA 2000 WŁOCLAWSKA DOLINA WISŁY
 - UŻYTKI EKOLOGICZNE
 - GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO
 - DZIAŁ WODNY II RZĘDU
 - GRANICA STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY
 - GRANICA TERENU ZALEWOWEGO
 - GRANICA TERENU WÓD LECZNICZYCH
 - TERENY CENNE PRZYRODNICZO
 - GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM RYZYKU WYSTĄPIENIA AWARI
 - GRANICA STREFY OCHRONY GZWP
- OBSZARY OCHRONY ZABYTÓW, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
- KOŚCIOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTÓW
 - ZESPÓŁY DWORSKO - PARKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTÓW
 - ZESPÓŁY DWORSKO - PARKOWE WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTÓW
 - GRANICA STREFY A PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - GRANICA STREFY A1 ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - GRANICA STREFY B1 OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STRUKTUR PRZESTRZENNYCH O WARTOŚCI KULTUROWEJ
 - GRANICA STREFY B2 OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJE
 - GRANICA STREFY K POSTULOWANEGO KONTYNUOWANIA
 - UNIKALNYCH HISTORYCZNYCH UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH
 - STREFA AW ŚCISLEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ ZABYTOWEGO GRODZIKA W USTRONIU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTÓW
 - CMENTARZE CZYNNE
 - CMENTARZE NIECZYNNE
 - STREFA W OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - KAPLICZKI PRZYDROŻNE
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:**
- AUTOSTRADA A1
 - MOSTY I WIADUKTY W CIĄGU AUTOSTRADY A1
 - MOP - MIEJSCE OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
 - DROGA KRAJOWA
 - NUMER DROGI KRAJOWEJ
 - DROGA WOJEWÓDZKA
 - NUMER DROGI WOJEWÓDZKIEJ
 - DROGI POWIATOWE
 - NUMER DROGI POWIATOWEJ
 - DROGI GMINNE
 - NUMER DROGI GMINNEJ
 - PROJEKTOWANE DROGI GMINNE
 - LINIA KOLEJOWA NR 18 TORUŃ - KUTNO O ZNACZENIU KRAJOWYM - TERENY ZAKNIE
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- SIĘĆ WODOCiąGOWA
 - UJĘCIE WODY
 - SIĘĆ KANALIZACYJNA
 - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV WRAZ ZE STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ ZE STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ ZE STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
 - GAZOCIAŁ WYSOKIEGO CIŚNIENIA JAMAL - EUROPA DN ZK1420 WRAZ ZE STREFA KONTROLOWANA
 - GAZOCIAŁ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 1000 WRAZ ZE STREFA KONTROLOWANA
 - GAZOCIAŁ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500 WRAZ ZE STREFA KONTROLOWANA
 - GAZOCIAŁ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 WRAZ ZE STREFA KONTROLOWANA
 - RUROCIĄG NAFTOWY PERM
 - TŁOCZNA GAZU GĄBINEK
 - SKŁADOWISKO ODPADÓW
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WRAZ ZE STREFA OCHRONNĄ ELEKTROWNI WATROWEJ ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH BĘDĄ ROZMIESZCZONE URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WRAZ ZE STREFA OCHRONNĄ ELEKTROWNI WATROWEJ ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

OZNACZENIA:

granice obszarów objętych Planem

NAZWA OPRACOWANIA:

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI MIKANOWO W GMINIE LUBANIE

NAZWA RYSUNKU:

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBANIE - ZAŁĄCZNIK NR ... DO UCHWAŁY NR XXV/144/17 RADY GMINY LUBANIE Z DNIA 29 SIERPNI 2017R.

DATA:

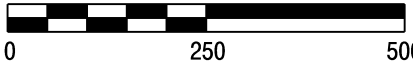
SIERPIEŃ 2017

SKALA:

1 : 10 000

ZAŁ. NR:

1D



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:

WÓJT GMINY LUBANIE

Strona 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/144/17

Rady Gminy Lubanie

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu *Planu*

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubanie w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubanie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
BRAK UWAG										

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w *Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania*

Działając zgodnie z *art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz *art. 211 – 271 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260 oraz z 2017 r. poz. 191, poz. 659, poz. 933, poz. 935, poz. 1089 i poz. 1537), Rada Gminy Lubanie określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z *art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym* (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 , poz. 1579, poz. 1948 oraz Dz.U. z 2017 r. poz. 730 i poz. 935), należą do zadań własnych gminy i służą zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane do realizacji na podstawie *Planu* :

- 1) drogi publiczne, oznaczone jako **A-1 KDz** – droga zbiorcza i **B-1 KDI** – droga lokalna;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (budowa, modernizacja);
- 3) inwestycja liniowa celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – rurociąg wody.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z *ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych* (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 oraz Dz.U. z 2016 r., poz. 831, poz. 996, poz. 1020, poz. 1250 , poz. 1265, poz. 1579, poz. 1920 , poz. 2260 oraz Dz.U. z 2017 r., poz. 933), z dopuszczeniem etapowania ich realizacji.

3. Ustala się, następujące źródła finansowania inwestycji:

- 1) z zakresu komunikacji – budżet Gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych, zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym *ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego* (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 267, poz. 2251, Dz.U. z 2007 r., Nr 23, poz.136, Dz.U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100 oraz Dz.U. z 2017 r., poz.191);
- 2) z zakresu infrastruktury technicznej, związanej z zaopatrzeniem w paliwo gazowe, energię elektryczną oraz ciepło, terenów objętych Planem – ze środków poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;
- 3) z zakresu infrastruktury technicznej, związanej z budową sieci wodociągowych i kanalizacji – na podstawie *art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 328), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;
- 4) z zakresu inwestycji liniowej celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – ze środków własnych inwestora.

4. Dopuszcza się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania, nie wymienionych w ust. 3.

UZASADNIENIE

Uchwalenie przedmiotowego *Planu* pn. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miejscowości Mikanowo w gminie Lubanie*, wiąże się bezpośrednio z koniecznością zabezpieczenia przebiegu projektowanej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegającej na budowie podziemnego rurociągu wody i solanki wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej dla potrzeb zadania inwestycyjnego nr 14624 „Projekt JURA”, wynikającego z prawomocnej Decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy Nr 15/2014 z dnia 9 maja 2014 r. (znak WOO.4210.4.2013.ADS.61), przy czym w miejscowości Mikanowo wystąpi wyłącznie rurociąg wody. Celem „Projektu JURA” jest stworzenie przestrzeni magazynowych w górotworze, pozwalających głównie zabezpieczyć wykonanie ustawowych obowiązków utrzymania zapasów ropy naftowej i paliw. W celu uruchomienia i prawidłowego funkcjonowania nowej kopalni soli w Lubieniu Kujawskim, niezbędne jest wybudowanie infrastruktury liniowej. Dwa rurociągi doprowadzać będą wodę do kopalni. Ze względu na duże zapotrzebowanie wody, ok. 4000 m³/h, nie jest możliwe pozyskanie wody ze źródeł miejscowych.

Aktualnie obowiązujący *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie w wybranych obszarach sołectw: Lubanie, Mikanowo A, Mikanowo B, Gąbinek, Kucierz, Probstwo Dolne, Probstwo Górne, Siutkówka, Barcikowo, Włoszyca*, przyjęty Uchwałą Nr XXIX/203/14 RG Lubanie z dnia 28 marca 2014 r. nie ujawnia przebiegu ww. *Inwestycji*. Dotychczasowe ustalenia dla terenów w trzech obszarach objętych niniejszym *Planem* – A, B i C, przedstawiają się następująco:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowo-usługowe niskiej i średniej intensywności realizowane na już wydzielonych działkach projektowanych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi, tj.
 - a) obszar **A** – obejmuje fragmenty terenów oznaczonych jako 5MNUśr, 7MNUśr,
 - b) obszar **B** – obejmuje fragmenty terenów oznaczonych jako 20MNUśr, 21MNUśr,
 - c) obszar **C** – obejmuje fragment terenu oznaczony jako 27MNUśr.

Dokonana przez Wójta Gminy *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania ww. *Planu* podjęciu Uchwały Nr V/15/15 Rady Gminy Lubanie z dnia 11 marca 2015 r. w sprawie: *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie w zakresie obszarów położonych w miejscowości Mikanowo*.

Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona na potrzeby niniejszego *Planu* wykazała, iż proponowany *Plan* uwzględnia zasadę ekorozwoju i nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie*, zatwierdzonego / przyjętych Uchwałą Nr VIII/59/03 Rady Gminy Lubanie z dnia 10 lipca 2003 r. Prognoza określiła ocenę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu *Planu* i stanowi integralną część dokumentacji planistycznej. Powstała w oparciu o charakterystykę i ocenę istniejącego stanu środowiska, a dalej analizę potencjalnego wpływu na to środowisko realizacji przewidywanego *Projektem* zagospodarowania terenów. Do sporządzenia *Prognozy* wykorzystano *Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miejscowości Mikanowo*, przedstawiające uwarunkowania środowiska przedmiotowych obszarów pod kątem potencjalnego zainwestowania, a także poza wizjami w terenie, opracowania kartograficzne, dokumentacyjne i inne publikacje.

Na podstawie analizy ustaleń *Planu*, w *Prognozie* wyróżniono następujące wnioski:

- 1) obszar *Planu* nie występuje w obrębie żadnej obszarowej formy ochrony przyrody;
- 2) w odległości ok. 3,5 km od obszaru opracowania, występuje Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej oraz w odległości ok. 2,9 km występuje Specjalny Obszar Ochrony „Włocławska Dolina Wisły” PLH040039 i Obszar Specjalnej Ochrony „Dolina Dolnej Wisły” PLB040003, wyznaczone w ramach sieci Natura 2000;
- 3) przeznaczenie terenów w projekcie *Planu* uwzględnia uwarunkowania określone w ww. *Opracowaniu ekofizjograficznym*;
- 4) na etapie montażu rurociągu wody oraz budowy nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych – w projektowanych terenach oznaczonych jako **A-1MNU**, **A-2MNU** i zagrodowych w terenie **-C-1RMU**, należy spodziewać się większego oddziaływania na środowisko niż na etapie ich użytkowania;
- 5) na etapie budowy rurociągu wody oraz zabudowy kubaturowej, na obszarze opracowania prognozuje się:
 - a) wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - b) wzrost produkcji ścieków bytowych oraz odpadów komunalnych,
 - c) wzrost emisji hałasu,
 - d) przepłoszenie zwierząt wędrujących w pobliżu obszarów opracowania;
- 6) eksploatacja rurociągu wody nie będzie wiązała się emisją hałasu, zanieczyszczeń do powietrza, wody i gleby, itp., natomiast na etapie użytkowania nowej zabudowy prognozuje się:
 - a) wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - b) wzrost produkcji ścieków bytowych oraz odpadów komunalnych,
 - c) wzrost emisji hałasu;
- 7) w zakresie warunków klimatycznych, tła akustycznego i stanu sanitarnego powietrza w obszarach opracowania *Planu* nie wystąpią istotne zmiany stanu sanitarnego oraz tła akustycznego, może nastąpić jednak wzrost emisji ciepła i niewielkie zmiany pola wiatru i wilgotności powietrza;
- 8) sposób oddziaływania na środowisko dopuszczonego zagospodarowania będzie miał charakter bezpośredni, a możliwość kumulacji zanieczyszczeń będzie niewielka;
- 9) mimo długotrwałych i stałych oddziaływań, skutki presji na warunki topoklimatyczne i stan sanitarny powietrza nie będą dostrzegalne, bowiem oddziaływanie terenów sąsiednich jest znacznie większe niż wynikające z realizacji *Planu*;
- 10) w zakresie wód powierzchniowych i podziemnych może nastąpić zmiana warunków infiltracji i spływu wód powierzchniowych, na powierzchniach utwardzonych nastąpi zahamowanie infiltracji wody w podłoże oraz przyspieszony spływ wód opadowych;
- 11) dopuszczone zagospodarowanie terenów nie będzie miało wpływu na ww. jednolite i scalone części wód powierzchniowych i podziemnych oraz na osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami;
- 12) ustalenia *Planu* są zgodne z przepisami prawa odnoszącymi się do środowiska, nie naruszają funkcjonowania ww. obszarów chronionych;
- 13) ustalenia *Planu* wpłyną na zmiany krajobrazu polegające na pojawieniu się w nowych budynków mieszkalnych;
- 14) planowane zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi oraz nie wiąże się ryzykiem powstawania poważnych awarii;

15) zapisy *Planu* nie spowodują negatywnego oddziaływania na dobra materialne i dobra kultury;

16) nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń *Planu*.

Stwierdzono, iż dokonanie omawianego *Planu* nie pogorszy stanu środowiska naturalnego i nie będzie miało wpływu na pogorszenie warunków życia mieszkańców terenów sąsiednich. Wobec powyższego, dotzymane zostaną normy zapisane w stosownych rozporządzeniach Ministra Środowiska.

W przekładanym do uchwalenia projekcie *Planu* uwzględniono następujące wymogi, wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz §12 rozporządzenia 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), a zwłaszcza:

1) zgodność z art. 1 ust. 2:

- a) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, przedstawione w § 5 projektu *Uchwały*, a także ustalenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, uszczegółowione poprzez zapisy przedstawione w **Rozdziale 3** *Uchwały*,
- b) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, przedstawione w §6 projektu *Uchwały*, przy czym na etapie sporządzania niniejszego *Planu*, nie zaszła potrzeba uzyskania decyzji w/s uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji rolnej i leśnej, gdyż obowiązują:
 - Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 27 lutego 2012 r., znak GZ.tr.057-602-358/11 jako zgoda na przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie, na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III, położonych w obrębie Mikanowo, m. in. w granicach urbanistycznego 5MNUśr,
 - Decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 1992 r., znak GZU.og.0602/Z-91581/85 w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych – pastwiska klasy III, położonych w obrębie Mikanowo, m. in. w granicach urbanistycznego 7MNUśr,
- c) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie ustalono, ze względu na brak występowania obiektów, terenów lub obszarów podlegających takiej ochronie,
- d) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, przedstawione w § 7 projektu *Uchwały*, pozostawienie na istniejącym poziomie, tj. nie zwiększanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w stosunku do terenów wyznaczonych w dotychczas obowiązującym MPZP,
- e) **prawo własności** – poprzez ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych *Planem*, przedstawione w § 8 projektu *Uchwały*,
- f) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenia, przedstawione w § 10 projektu *Uchwały*
- g) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, wyznaczenie w *Planie* terenów dróg publicznych, ujawnienie przebiegu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przedstawione w § 10 projektu *Uchwały*,

- h) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów w zakresie zapewnienia możliwości realizacji inwestycji celu publicznego, przedstawione w § 11 projektu Uchwały,
- i) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**– poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, przedstawione w § 11 projektu Uchwały,
- j) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną dla potrzeb przedmiotowego Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**– poprzez:
- ogłoszenie Wójta Gminy Lubanie z dnia 23 marca 2015 r., opublikowane w prasie miejscowej–Gazeta Pomorska Włocławek/Aleksandrów/Radziejów/Lipno Wydanie 2W9 oraz obwieszczenie z dnia 23 marca 2015 r., opublikowane również na stronie internetowej UG Lubanie <http://bip.lubanie.kpsi.pl/>, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Mikanowo, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do Planu i Prognozy oddziaływania na środowisko, nie krótszy niż 21 dni, tj. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 kwietnia 2015 r., przy czym nie wpłynął żaden indywidualny wniosek w związku z ww. ogłoszeniem,
 - zawiadomienie, pismem RIGb.B.6721.1.2015 z dnia 25.03.2015 r., o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu, w związku z którym wpłynęły następujące wnioski następujących instytucji:
 - Kujawsko-Pomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku Oddział Rejonowy w Bydgoszczy, ul. Paderewskiego 26, 85-085 Bydgoszcz, ORB-7323/134/15 z 13 kwietnia 2015 r.,
 - Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we Włocławku, ul. Rolna 1, 87-800 Włocławek, PZ.5560.25.2015 z 15 kwietnia 2015 r.,
 - zawiadomienie, pismem RIGb.B.6721.1.2015 z dnia 25.03.2015 r., o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, gestorów mediów – w powyższym terminie do Planu wpłynęły wyłącznie wnioski następujących gestorów mediów (pozostali gestorzy nie wnieśli żadnych wniosków):
 - Orange Polska S.A. Dostarczanie i Serwis Usług Ewidencja i Standardy Infrastruktury Dział Ewidencji i Zarządzania Danymi o Infrastrukturze w Bydgoszczy, ul. Chodkiewicza 61, 85-667 Bydgoszcz, TODDWBU/22362/P/U7/15 z 9 kwietnia 2015 r.,
 - ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Toruniu, ul. Gen. Bema 128, 87-100 Toruń, EOP-9MMR-000076-2015 z 15 kwietnia 2015 r.,
 - sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wnioski organów i gestorów mediów, o których mowa wyżej,
 - ogłoszenie w prasie miejscowej (nastąpiło po ponownym zaopiniowaniu i uzgodnieniu w związku z wejściem w życie Ustawy o rewitalizacji), tj. 27 października 2016 r. oraz przez obwieszczenie z dnia 26 października 2016 r., a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Mikanowo, o wyłożeniu projektu Planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, wyznaczenie w ogłoszeniu terminu w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej

mogą wnosić uwagi dotyczące projektu *Planu*, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu *Planu*, tj. do 19 grudnia 2016 r., w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do *Planu*,

- wyłożenie projektu *Planu* wraz z *Prognozą oddziaływania na środowisko* do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, tj. od 4 listopada do 2 grudnia 2016 r.,
- zorganizowanie w czasie wyłożenia *Planu* i *Prognozy* do publicznego wglądu – dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie *Planu* rozwiązaniami, tj. w dniu 15 listopada 2016 r.,
- nie zaszła potrzeba przedstawienia Radzie Gminy listy nieuwzględnionych uwag do projektu *Planu*, gdyż takowych nie złożono;

2) zgodność art. 1 ust. 3:

a) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne – poprzez:

- uwzględnienie wniosku Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna z 24 lutego 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu *Planu* w celu zabezpieczenia inwestycji liniowej celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- rozpatrzenie wniosków, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem gestorów mediów o przystąpieniu do sporządzenia MPZP,
- uzyskanie opinii następujących instytucji (na podstawie przepisów sprzed wejścia w życie *Ustawy o rewitalizacji*):
 - Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z 25 sierpnia 2015 r.,
 - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z 20 października 2015 r., znak WOO.410.466.2015.AG,
 - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z 20 października 2015 r., znak WOO.410.467.2015.AG,
 - Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z 21 października 2015 r., znak NNZ.9022.3.566.2015,
 - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Włocławku z 30 października 2015 r., znak N.NZ-42-27-16/15, L.dz. 7440,
- dokonanie następujących uzgodnień (na podstawie przepisów sprzed wejścia w życie *Ustawy o rewitalizacji*), przy czym pozostałe instytucje nie ustosunkowały się do projektu *Planu*:
 - Postanowienie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z 6 października 2015 r., znak WIR.II.743.3.195.2015.BG,
 - Postanowienie Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 14 października 2015 r., nr 42/267/15,
 - Postanowienie Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej z dnia 12 października 2015 r., znak Nw-AG/7732/15,
 - Postanowienie Nr 303/2015 Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 9 października 2015 r., znak WUOZ.DW.WZN.PP.5150.24.1.2015.AM,
 - Pismo Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we Włocławku z 13 października 2015 r., znak PZ.5562.1.2015,
- ponowienie opiniowania (w związku z wejściem w życie *Ustawy o rewitalizacji*),
 - Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z 8 lipca 2016 r.,

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z 7 września 2016 r., znak WOO.410.382.2016.KB,
 - Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z 2 września 2016 r., znak NNZ.9022.1.454.2015,
 - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Włocławku z 26 września 2016 r., znak N.NZ-42-27-07/16, L.dz. 5989,
 - ponowienie uzgadniania (w związku z wejściem w życie *Ustawy o rewitalizacji*),
 - Postanowienie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z 31 września 2016 r., znak WIR.II.743.3.138.2016.JB,
 - Postanowienie Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 5 września 2016 r., nr 34/184/16,
 - Postanowienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Bydgoszczy z 13 października 2016 r., Nr 2670/16,
 - Postanowienie Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej z dnia 7 września 2016 r., znak Nw-AG/7571/16,
 - Postanowienie Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 31 sierpnia 2016 r., Nr 286/2015 znak WUOZ.DW.WZN.PP.5150.24.1.2015.AM,
 - rozpatrzenie uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *Planu*, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania – brak uwag,
- b) 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 –poprzez:
- wprowadzenie ustaleń, wynikających z otrzymanych wniosków, w szczególności:
 - uwzględnienie wniosku Orange Polska S.A. z 9 kwietnia 2015 r.,wzakresie miejsca na posadowienie nowej infrastruktury telekomunikacyjnejjako podziemnej, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, podziemnej i nadziemnej, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami, z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne, zdopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - uwzględnienie wniosku ENERGA-OPERATOR SA z 15 kwietnia 2015 r., w zakresie adaptacji istniejących elementów sieci elektroenergetycznejdo projektowanego sposobu zagospodarowania terenu, niezależnie od poziomu napięć oraz w zakresie wydzielenia pasa technicznego wzdłuż istniejących lub nowo projektowanych dróg, przeznaczonego dla przebiegu infrastruktury technicznej, celem umieszczenia w nim elementów sieci elektroenergetycznej,
 - wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień (uzyskanych na podstawie przepisów prawa sprzed wejścia w życie *Ustawy o rewitalizacji*), w szczególności:
 - uwzględnienie uwagi Komendanta Państwowej Straży Pożarnej we Włocławku z dnia 13 października 2015 r., w kwestiiizapotrzebowania na wodęi uwzględnienia potrzeby ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacji hydrantów zewnętrznych, nadziemnych lub zbiorników przeciwpożarowychoraz uzupełnienia treści uchwały o następujące słowa – „w myśl przepisów odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę”,

- uwzględnienie uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z 20 października 2015 r., w zakresie wprowadzenia odpowiednich zapisów mających na celu ochronę planowanych terenów przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem różnych form działalności gospodarczych ujętych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r., zgodnie z zasadą prewencji i przezorności, gdzie dotychczasowy zapis - „Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których szkodliwy wpływ na środowisko wykaże raport o oddziaływaniu na środowisko i ocena oddziaływania na środowisko, za wyłączeniem komunikacji, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej” zastąpiono w następujący sposób – „Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyłączeniem komunikacji, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej”;
 - uwzględnienie uwag Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z 21 października 2015 r., w zakresie wprowadzenia jednoznacznych oznaczeń rozróżniających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, poprzez wprowadzenie zapisu nakazującego wykonanie takich zabezpieczeń, aby drgania, wibracje i hałasy oraz zanieczyszczenia powietrza nie przekraczały dopuszczalnych wielkości normowych i nie przenosiły się na sąsiednie obiekty z pomieszczeniami na pobyt ludzi oraz doprecyzowanie zapisu dotyczącego zakazu używania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów należących do kategorii odpadów, w tym w szczególności należących do kategorii odpadów niebezpiecznych,
 - wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień (uzyskanych na podstawie przepisów związanych z wejściem w życie *Ustawy o rewitalizacji*) – brak potrzeby,
 - nie wprowadzenie zmian wynikających ze złożonych uwag – brak potrzeby;
- 3) zgodności z *art. 1 ust. 4* – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę, objęty niniejszym *Planem*, nie wykracza poza zasięg określony w ww. dotychczas obowiązującym MPZP z 28 marca 2014 r., tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, przylegają bezpośrednio do wyznaczonych *Planem* dróg publicznych, teren zabudowy zagrodowej i usługowej, posiada istniejący dostęp do drogi publicznej,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego źródła transportu – jak w lit. a),
 - c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających poruszanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia projektu *Planu* umożliwiają kształtowanie przestrzeni publicznych w zakresie wyposażenia dróg publicznych w chodniki i ścieżki rowerowe,
 - d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej Mikanowo, w rozumieniu *art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych*, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, z dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej, w tym komunikacji, sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych w obszarze A, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w *art. 32 ust. 1, pn. Analiza zmian w zagospodarowaniu*

przestrzennym oraz ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych, z lipca 2016 r., wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, tj. Uchwałą Nr XVII/93/16 Rady Gminy Lubanie z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie: aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubanie” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: stwierdzono częściową nieaktualność obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie w wybranych obszarach sołectw: Lubanie, Mikanowo A, Mikanowo B, Gąbinek, Kucierz, Probstwo Dolne, Probstwo Górne, Siutkówkę, Barcikowo, Włoszyca, przyjęty Uchwałą Nr XXIX/203/14 RG Lubanie z dnia 28 marca 2014 r. (Dz. U. Woj. Kujawsko-Pomorskiego 1153/14 z dnia 8 kwietnia 2014 r.) w części objętej m.in. Uchwałą Nr V/15/15 Rady Gminy Lubanie z dnia 11 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie w zakresie obszarów położonych w obrębie miejscowości Mikanowo.

5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – wynikające z prognozy skutków finansowych sporządzenia MPZP:

a) przypuszczalne dochody Gminy wynikające z zapisów Planu, oszacowano na ok.:

- jako opłata planistyczna, którą ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, zbywający nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu, naliczana w wysokości 1% od wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia niniejszego Planu – 4,7 tys. PLN,
- jako opłata adiacencka, którą ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia lub modernizacji drogi, ustalana przez Radę Gminy w drodze uchwały w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości – nie przewiduje się nowego uzbrojenia terenu,
- jako opłata adiacencka, którą ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, z tytułu podziału nieruchomości objętej podziałem, ustalana przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości – możliwa do oszacowania w przypadku dokonania się konkretnego podziału,
- jako opłata adiacencka, którą ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, z tytułu scalenia i podziału nieruchomości, ustalana przez Radę Gminy w drodze uchwały, w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości tych nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych – możliwa do oszacowania w przypadku dokonania się konkretnego scalenia i podziału,
- jako dochód z podatku od nieruchomości, który ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, z tytułu zmiany podatku od gruntu w zależności od sposobu użytkowania – od 4,7 do 7,0 tys. PLN,
- jako dochód z podatku od nieruchomości, który ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej, usługowej, bądź zagrodowej, tj. podatek od budynków i budowli – od 0,5 do 15,0 tys. PLN,
- jako dochód z podatku od nieruchomości, który ponosi inwestor w związku z realizacją przesyłowego rurociągu wody w ramach zadania inwestycyjnego nr 14624 „Projekt JURA”, tj. z tytułu podatku od budowli wybudowanych na terenach objętych Planem – od 23,2 do 61,0 tys. PLN,
- jako dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych, 39,34% podatku płaconego przez osoby fizyczne zamieszkałe na obszarze gminy i 6,71% podatku płaconego przez osoby prawne posiadające siedzibę na obszarze gminy – możliwy do oszacowania w przypadku realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego,
- jako dochód związany z obrotem nieruchomościami prywatnymi, który ponosi kupujący nieruchomość, tj.

podatek od czynności cywilno-prawnych 2% wartości nieruchomości– możliwy do oszacowania w przypadku dokonania się konkretnej transakcji,

- jako dochód związany z obrotem nieruchomościami gminnymi, tj. ze sprzedaży gruntów – nie dotyczy, gdyż w obszarach opracowania *Planu*, Gmina nie dysponuje nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży,
- prognozowany spadek dochodu z tytułu podatku rolnego - w przypadku pełnego zainwestowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w mpzp nastąpi spadek w wysokości ok. 261 PLN w stosunku do obecnego poziomu podatku

b) obciążenia finansowe, które może ponieść Gmina w związku z uchwaleniem *Planu*, oszacowano na ok.:

- jako koszty związane z negatywnymi skutkami wywołanymi na nieruchomościach, tj. jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art.36 ust.1)– 9,4 tys. PLN,
- jako koszty związane z negatywnymi skutkami wywołanymi na nieruchomościach, tj. za spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art.36 ust.3)– 30,0 tys. PLN,
- jako koszty związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych, z tytułu wykupu części gruntów przeznaczonych pod teren drogi publicznej klasy L – 6,4 tys. PLN,

c) jako koszty związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych, z tytułu wykupu części gruntów przeznaczonych pod teren drogi publicznej klasy Z, do refinansowania przez Powiat – 6,7 tys. PLN,

d) obciążenia finansowe, po stronie Inwestora realizującego inwestycję celu publicznego, tj. PKN Orlen S.A.:

- koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w zakresie opracowania projektu *Planu*,
- koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego, w zakresie wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości.

Prognoza skutków finansowych sporządzenia miejscowego planu, wykonana na potrzeby niniejszego *Planu* wykazała, iż w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – rurociągu wody wraz z linią światłowodową i systemem ochrony katodowej, w terenach objętych miejscowym *Planem*, o łącznej długości ok. 387 m, będzie miała wpływ na zmianę dochodów gminy.

Realizacja inwestycji, pozwoli na zwiększenie dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. Inwestycja objęta niniejszym *Planem*, stanowi jedynie wycinek długości projektowanej inwestycji celu publicznego, na terenie gminy Lubanie, która wynosi 7,65 km, w tym 5,85 km to rurociąg wody, a 1,8 km to rurociąg solanki. Zwiększenie dochodów gminy, przewiduje się również z tytułu podatku od nieruchomości, w zakresie dopuszczanej w poszczególnych terenach, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej, z tytułu opłaty planistycznej, oraz ewentualnych opłat adiacenckich.

Gmina, w związku z uchwaleniem miejscowego planu, może być obciążona finansowo. Obciążenia finansowe mogą być związane z wykupem nieruchomości pod drogi publiczne, budową infrastruktury technicznej, a także kosztami wynikającymi z *art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Na podstawie *art. 36 ust. 1* „jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,

właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo;
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Roszczenia z tytułu *art. 36 ust. 1* mają charakter cywilnoprawny i stają się wymagalne z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania terenu.

Na podstawie *art. 36 ust. 3 u.p.z.p.*, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, określonych w *art. 36 ust. 1 i 2*, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Roszczenia z tytułu *art. 36 ust. 3*, stają się wymagalne z dniem zbycia nieruchomości, ale realizacja ta jest ograniczona czasowo. Roszczenie można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Wynagrodzenie dla właścicieli nieruchomości, za ustanowienie służebności przesyłu, w zakresie obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, będzie obejmować powierzchnię zajętą przez urządzenie i po 6 m po każdej stronie wzdłuż osi urządzenia. Pas techniczny o łącznej szerokości 12 m, ograniczający możliwość stałej zabudowy oraz sadzenie drzew i krzewów oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby wpływać na eksploatację urządzenia przesyłowego. Dodatkowo, właściciele nieruchomości otrzymają wynagrodzenie i odszkodowanie za prognozowane szkody w pasie montażowym i poza pasem montażowym. Wynagrodzenia te obciążą Inwestora, na podstawie stosownych umów przyrzeczonych z właścicielami nieruchomości. Wynagrodzenie i odszkodowanie wypłacone, zgodnie z umową przyrzoną, ma wyczerpywać wszelkie roszczenia właściciela/udostępniającego z tytułu lokalizacji urządzenia przesyłowego i tytułu prawnego przedsiębiorcy/inwestora do korzystania z nieruchomości.

Obowiązujący *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie w wybranych obszarach sołectw: Lubanie, Mikanowo A, Mikanowo B, Gąbinek, Kucierz, Probstwo Dolne, Probstwo Górne, Siutkówkę, Barcikowo, Włoszyca* nie obejmował swymi ustaleniami dróg, a jedynie tereny przeznaczone pod zabudowę do nich przylegające. Przedmiotowy projekt *Planu*, z powodu konieczności zachowania ciągłości ustaleń dla inwestycji celu publicznego, musiał objąć opracowaniem / istniejące drogi publiczne i uwzględnić ich minimalnymi szerokościami pasów drogowych w liniach rozgraniczających, tj. do 20 m dla A-1KDz oraz do 15 m dla B-1KDI. Realizacja ustaleń *Planu* w zakresie wymaganych prawem szerokości linii rozgraniczających dróg, spowoduje konieczność wykupu gruntów. Kosztem gminy może być uzbrojenie obszaru B w sieć gazową.

Biorąc pod uwagę zgromadzoną dokumentację planistyczną, w projekcie *Planu* nie ustalono:

- 1) ze względu na brak występowania odpowiednio obiektów, terenów lub obszarów:
 - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - b) zasad kształtowania krajobrazu,
 - c) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) ze względu na brak potrzeb:
 - a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

- b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- c) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- d) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a Ustawy,
- e) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- f) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,
- g) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- h) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- i) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Ważąc powyższe, korzystając ze swych ustawowych uprawnień recytowanych na gruncie *Ustawy o samorządzie gminnym* i *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz po przedłożeniu przez Wójta Gminy pod rozwagę możliwości uchwalenia stosownego *Planu*, biorąc pod uwagę uwzględnienie oczekiwań wynikających z pozytywnie rozpatrzonego wniosku o sporządzenie przedmiotowego miejscowego planu, złożonego przez Tractebel Engineering w imieniu Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna, przy zgodzie właścicieli nieruchomości, uznano, iż jest to zamierzenie zewsząd zasadne.

Uchwalenie ww. *Planu* stanowi zatem wyraz woli Rady Gminy względem kształtowania przestrzeni na terenie Gminy i nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie*.

Powyższe wpisuje się w instytucję tzw. władztwa planistycznego i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią Gminy.