

Uchwała Nr/ 2024
Rady Gminy Lubicz
z dnia2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uchwały nr LVI/700/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 marca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo uchwała się co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz zatwierdzonego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo - 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 – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubicz;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć symbol przeznaczenia będący literowym i cyfrowym oznaczeniem poszczególnych terenów, określający ich przeznaczenie;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku za wyjątkiem okapów, i schodów, wysuniętych na odległość nie większą niż 2,0 m;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy oraz schody, na odległość nie większą niż 1,0 m.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu::

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 7) strefa ochronna w odległości 50m od cmentarza;
- 8) istniejąca zabudową ujęta w Rejestrze Zabytków;
- 9) istniejąca zabudową ujęta w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 10) istniejący cmentarz ujęty w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 11) strefa ochronny konserwatorskiej „OW”;
- 12) wymiarowanie w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter nieobowiązujący, informacyjny.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 21, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Dział II

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UR;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MN-U;
- 5) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: CC;
- 6) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: Z;
- 7) teren drogi publicznej, zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDZ;
- 8) tereny dróg publicznych, lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDL;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KR.

Dział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-20, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Dział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują chronione krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

2. Ochrona zabytków obejmuje:

- 1) wpisany do Rejestru Zabytków pod nr A/374 budynek kościoła parafialnego,
- 2) ujęty w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków budynek plebanii,
- 3) ujęty w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków teren cmentarza przykościelnego i dzwonnicy,
- 4) ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obszar ochrony konserwatorskiej „OW”.

3. Dla budynku kościoła parafialnego ujętego w Rejestrze Zabytków obowiązuje nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich oraz zakaz prowadzenia robót budowlanych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru zabytków z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

4. Dla budynku plebanii ujętej w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynku plebanii w zakresie gabarytu i kształtu dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- 2) nakaz zachowania historycznego podziału stolarki okiennej, detalu architektonicznego oraz wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- 3) nakaz utrzymania ceramicznego pokrycia dachu,
- 4) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji,
- 5) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynku plebanii w ciepłych odcieniach jasno – szarych i beżowych,
- 6) prace przy obiekcie należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

5. Dla terenu cmentarza przykościelnego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznej kompozycji zieleni,
- 2) nakaz zachowania i pielęgnacji okazów starodrzewu cmentarnego,
- 3) nakaz zachowania i konserwacji elementów architektury cmentarnej,
- 4) zakaz tynkowania kamiennej podmurówki ogrodzenia,
- 5) nakaz zachowania dzwonnicy w jej historycznej formie z jednoczesnym zakazem tynkowania ceglanej elewacji dzwonnicy i nakazem zachowania historycznego detalu architektonicznego,
- 6) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 7) zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni cmentarza,
- 8) prace przy obiekcie należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

6. Dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej „OW” obowiązuje nakaz ochrony zabytku archeologicznego nieekspozowanego z nawarstwieniami kulturowymi na etapie realizacji prac ziemnych oraz zagospodarowania i zabudowy terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Dział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W związku z tym, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy, nie zachodzi potrzeba określania wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Dział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9.1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 95⁰;
- 3) minimalne powierzchnie działek 800m².

Dział VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

Dział IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział X

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

§12. 1. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną w odległości 50m od granic istniejącego cmentarza w obrębie której ustala się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z zachowaniem przepisów odrębnych,

2. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Dział XI

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, gabaryty obiektów

§13. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) lokalizację,
 - a) wolnostojącej zabudowy usługowej nieuciążliwej,
 - b) usług gastronomii, usług biurowych, usług hotelowych,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) dojazdów i parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych i magazynowych:
 - III kondygnacje nadziemne,
 - 9,0 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 9,0m do okapu oraz 13,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 6,0 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 6,0m do okapu oraz 10,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego,
 - c) dla wiat i budowli – 10,0 m
- 3) geometrię dachu: dach płaski lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25⁰-45⁰;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,5;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 8) minimalną wielkość działki budowlanej 1500 m²;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde 60 m² powierzchni użytkowej usług realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§14. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usług kultu religijnego,
 - b) lokali mieszkalnych wbudowanych,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zachowania istniejącej formy architektonicznej budynku kościoła, plebanii i dzwonnicy z uwzględnieniem zapisów §7 ust. 5,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla nowoprojektowanego budynku usługowego :
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 4,5m do okapu oraz 8,0m do kalenicy;
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 4,5m do okapu oraz 8,0 m do kalenicy,
 - c) dla wiat i budowli – 6,0 m
- 4) geometrię dachu: dach symetrycznie dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 25⁰-45⁰;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,40;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 4 stanowiska parkingowe realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§15. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków związanych z usługami sportu,
 - b) budynków gospodarczych i wiat,
 - c) ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) dojazdów i parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku:
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 5,0 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 4,5m do okapu oraz 7,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego,
 - b) dla wiat i budowli – 6,0 m:
- 3) geometrię dachu: dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych $25^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,10,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 4 stanowiska parkingowe realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** i **4MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) wolnostojących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub mieszkalno – usługowych,
 - b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni nie większej niż 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego:
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 6,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 4,5m do okapu oraz 10,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 6,0m do kalenicy lub gzymsu;
 - a) dla wiat i budowli – 6,0 m:
- 3) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci $15^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,70;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych na działce budowlanej, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§17. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budowli związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
 - b) grobów ziemnych i murowanych, kolumbariów z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) zieleni urządzonej,

- d) dojazdów, parkingów;
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli – 6,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca, w obrębie w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych.

§18. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z i 2Z** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej i naturalnej,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) dojazdów i parkingów w obrębie terenu 2Z,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli - 4,0 m;

§19. Dla terenu drogi publicznej zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację jezdni, chodników i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

§20. Dla terenów drogi publicznej lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL i 2 KDL** oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR i 2KR**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację jezdni, chodników, miejsc parkingowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

Dział XII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§21. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej lub z terenów komunikacji wewnętrznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego miejsca na każde 6 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem dróg istniejących położonych w granicach planu i przebiegających poza jego granicami.
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci przebiegających poza granicami planu;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie gaz z podziemnej sieci gazowej;
- 9) dopuszczenie zasilania w gaz z indywidualnych podziemnych zbiorników na gaz,
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

- 13) dopuszczenie gromadzenia i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 15) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 16) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 17) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 18) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

Dział XIII **Ustalenia końcowe**

§22. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr/.../2024
Rady Gminy Lubicz
z dnia 2024r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga, co następuje:

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo wymagana jest rozbudowa sieci dróg publicznych i kanalizacji ścieków sanitarnych, sieci deszczowej i sieci gazowej.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Lubicz, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Lubicz i właściwego zakładu branżowego.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Lubicz;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) środki pozyskane w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr/.../2024
Rady Gminy Lubicz
z dnia 2024r.**

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR ... 2024
RADY GMINY LUBICZ
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo, gmina Lubicz

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LVI/700/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 marca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo, gmina Lubicz.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby regulacji bieżących procesów inwestycyjnych w tej części gminy Lubicz.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika; dopuszczenie gromadzenia, magazynowania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych; do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i innych niż bytowe do szczelnych zbiorników bezodpływowych; zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających zachowanie uwarunkowań wynikających z istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących powstanie zabudowy wpisującej się w charakter określony w przyjętym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lubicz.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych wyposażonych częściowo w infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp będący zmianą obowiązującego planu miejscowego jest zbieżny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubicz, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXII/252/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 7 czerwca 2016 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Przewiduje się konieczność dokonania wykupu terenów na cele publiczne. Nie przewiduje się wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Przewiduje się wzrost wartości nieruchomości dla terenów

obecnie niezabudowanych. Przewiduje się obciążenie budżetu gminy z tytułu rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi, która zostały / nie zostały uwzględniona. W związku z powyższym Wójt Gminy Lubicz zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Lubicz projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.