

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ
z dnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Lubicz Dolny – Małgorzatowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890),

w wykonaniu Uchwały Nr LII/625/2014 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 sierpnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny – Małgorzatowo,

po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz” (uchwała Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11.10.2011 r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny – Małgorzatowo.

§ 2.1. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
 - a) ustalenia planu, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
 - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu, określone w Legendzie jako „Informacje”,
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz – Uchwała Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11.10.2011 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami zamieszczonymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu oraz inne, niekolidujące z nim formy wykorzystania terenu, dopuszczone ustaleniami niniejszego planu. W ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu np. urządzenia techniczne takie jak

przyłącza i urządzenia instalacyjne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia, place pod śmietniki, zieleń urządzona itp., o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

3) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z literowego symbolu oznaczającego rodzaj przeznaczenia terenu oraz numeru porządkowego terenu;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć bryła budynku, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, balkony, wykusze, okapy, gzymsy, itp.;

5) geometrii dachu – rozumie się przez to kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia geometrii dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn;

6) dachu dwuspadowym – rozumie się przez to rodzaj dachu skośnego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia przy czym budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez dach dwuspadowy rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają geometrię dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia.

7) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:

a) wysokim poziomem estetycznym obiektu poprzez szczególne ukształtowanie jego formy indywidualną formą stylistyczną brył budynków, stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.,

b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowanie faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.;

2. Pojęcia i określenia występujące w niniejszej uchwale, a nie wyjaśnione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z pojęciami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ZL – lasy, tereny przeznaczone pod zalesienie.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z ustanowionych na obszarze planu form ochrony przyrody:

1) obowiązek uwzględniania zasad zagospodarowania i zakazów wynikających z istnienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy ustanowionego Uchwałą Nr X/260/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy z dnia 24 sierpnia 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2015 r., poz. 2581), zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązek uwzględniania zasad zagospodarowania wynikających z istnienia projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk, o statusie mającego znaczenie dla Wspólnoty, objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem, w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje zakaz wprowadzania ogrodzeń i innych barier przestrzennych uniemożliwiających migracje płazów i innych małych organizmów żywych.

§ 7. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego, obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym poprzez sieć dróg gminnych miejscowości Lubicz Dolny, w szczególności ulice: Dworcową i Małgorzatowo;

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ani określania stref ochrony konserwatorskiej;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 2. **Ustalenia dla terenów MN1, MN2**

§ 10.1. Ustala się przeznaczenie terenów: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 11.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się elewacje budynków zwróconych w stronę doliny Drwęcy jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania.

2. Budowa budynków, o których mowa w ustępie 1, winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym.

§ 12. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) uwzględnienie zasad zagospodarowania i zakazów wynikających z ustanowionych na obszarze planu form ochrony przyrody, o których mowa w § 5;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego.

§ 13. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków szyldów i tablic reklamowych, związanych z prowadzoną na tym obszarze działalnością gospodarczą, przy czym ich rozmieszczenie powinno tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny oraz nie naruszać kompozycji elewacji budynku.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy dla działek budowlanych: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 10 metrów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) geometrię dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§ 15.1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny.

2. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc do parkowania.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nie występuje potrzeba ustalania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 16.1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowych działek – 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek – 60 do 120 stopni.

2. Wyznaczone w ust. 1. graniczne parametry nowych działek gruntu nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz działek drogowych.

§ 17. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z drogi gminnej zlokalizowanej na terenie przylegającym do granic obszaru objętego planem od strony zachodniej;
- 2) nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nakaz odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 6) nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji gminnego układu sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 7) retencjonowanie i wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jako urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia terenu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; moc tych urządzeń nie może przekraczać mocy urządzeń, określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako wymagającej wskazania terenów pod budowę tych urządzeń w planie miejscowym;
- 10) budowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 11) zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, w tym lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz skablowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 14) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 15) wywóz i utylizację odpadów i nieczystości z obszaru planu zgodnie z systemem obowiązującym na obszarze gminy.

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów ZL3, ZL4

§ 20.1. Ustala się przeznaczenie terenów: ZL – lasy, tereny przeznaczone pod zalesienie w rozumieniu przepisów o lasach.

2. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej i zagospodarowaniem turystycznym i wypoczynkowym lasów.

§ 21.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wgląd z drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem w dolinę Drwęcy jako element zagospodarowania przestrzennego wymagający ochrony.

2. Obowiązuje zakaz grodzenia terenu w sposób przesłaniający widok, o którym mowa w ustępie 1.

§ 22. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) uwzględnienie zasad zagospodarowania i zakazów wynikających z ustanowionych na obszarze planu form ochrony przyrody, o których mowa w § 5;

2) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego oraz prowadzenie gospodarki leśnej z zachowaniem przepisów o lasach..

§ 23. Nie występuje potrzeba ustalania wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 24. Nie występuje potrzeba ustalania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 25. Nie występuje potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 26. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz zabudowy.

§ 27. Nie występuje potrzeba ustalania zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

§ 28. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lubicz.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz