

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ
z dnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Lubicz Dolny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 LIII/656/2014 Rady Gminy Lubicz z dnia 12 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny,

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.
Ustalenia ogólne

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

§ 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 terenów;
- 3) wymiarowanie w metrach.

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

- 1) 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;

- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 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) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć:
 - a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze, wywołujące zakłócenia funkcji mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:
 - przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami, w szczególności instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów i punkty do ich zbierania i magazynowania,
 - nadmierny ruch pojazdów dostawczych,
 - zakłócenia ciszy nocnej itp.,
 - b) działalność powodującą przekroczenie standardów emisyjnych (wynikających z przepisów ochrony środowiska) – poza granicę nieruchomości przeznaczonej pod usługi, względnie poza budynek, w którym jest prowadzona ta działalność oraz poza lokal usługowy w budynku mieszkalnym, jeżeli budynek jest zlokalizowany na terenie o przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym bądź mieszkaniowym;
- 5) dostępie ogólnym – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren dostępny ogólnie powinien być zapewniony każdej osobie;
- 6) zieleni o funkcji izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej - z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazd i dojścia na teren - odpornej na zanieczyszczenia, tworzący całoroczną barierę wizualną i akustyczną oraz oddzielający tereny o uciążliwym oddziaływaniu od terenów o funkcji mieszkaniowej.

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) U/MN - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDW – tereny dróg wewnętrznych ;
- 3) E - tereny infrastruktury, elektroenergetyka;
- 4) ZP - tereny zieleni urządzonej.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego, obsługującego obszar objęty planem, z układem zewnętrznym, w tym z drogą gminną w ciągu ul. Toruńskiej, poprzez istniejącą sieć drogową miejscowości, położoną poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) nakaz zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 4) retencjonowanie i wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) 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;
- 7) budowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, w tym lokalizowanie inwestycji celu

publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi;

10) nakaz skablowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

11) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;

12) wywóz i utylizację odpadów i nieczystości z obszaru planu zgodnie z systemem obowiązującym na obszarze gminy.

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

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ani określania stref ochrony konserwatorskiej;

2) 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;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu U/MN1

§ 8.1. Ustala się przeznaczenie terenu: U/MN - tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren stanowi część obszaru przeznaczonego do zagospodarowania wspólnie z przylegającymi działkami budowlanymi, położonymi poza granicami obszaru objętego planem.

2. W granicach obszarów poszczególnych działek budowlanych ustala się:

1) realizację przeznaczenia usługowego jako jedynego przeznaczenia terenu w ramach działki budowlanej, bądź wspólnie z funkcją mieszkaniową;

2) wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej jako samodzielnego przeznaczenia terenu.

3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację ustaleń planu w powiązaniu z przylegającymi działkami budowlanymi, położonymi poza granicami obszaru objętego planem od strony południowej.

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

1) nakaz zachowania dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

3) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;

§ 11. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych.

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

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

3) dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej wspólnie z przylegającymi działkami budowlanymi, położonymi poza granicami obszaru objętego planem w przypadku ich wspólnego zagospodarowania.

§ 13.1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, z zasadą bilansowania liczby miejsc do parkowania wspólnie z przylegającymi działkami budowlanymi, położonymi poza granicami obszaru objętego planem w przypadku ich wspólnego zagospodarowania.:

1) 1 miejsce do parkowania na jeden budynek mieszkalny, w tym miejsca w garażach;

- 2) dla terenów usług z zakresu gastronomii – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dla terenów usług z zakresu handlu (sklepy punkty usługowe) – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla terenów usług z zakresu handlu hurtowego – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) dla terenów usług z zakresu obsługi motoryzacji – 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko robocze;
 - 6) dla pozostałych obiektów: 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- 2.** Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.** Nie występuje potrzeba ustalania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- § 14.1.** Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 18 m;
 - 2) minimalna powierzchnia nowych działek – 500 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.
- § 15.1.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną: z dróg publicznych położonych poza granicą obszaru objętego planem, poprzez tereny działek budowlanych obsługiwanych przez te drogi. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się obsługę z dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem poprzez skomunikowaną z nimi drogę wewnętrzną KDW2, z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 2.** Ustala się modernizację, rozbudowę i budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz włączenie do tych sieci w powiązaniu z przylegającymi działkami budowlanymi, położonymi poza granicami obszaru objętego planem, w przypadku ich wspólnego zagospodarowania.
- § 16.** Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenu KDW2

- § 17.1.** Ustala się przeznaczenie terenów: KDW - teren drogi wewnętrznej.
- 2.** Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
- § 18.** Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- § 19.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych;
 - 2) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;
- § 20.** Ustala się, na potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) dostęp ogólny;
 - 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych, z wyłączeniem nośników reklamowych stanowiących elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i Gminy.
- § 21.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 metrów - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się budowę drogi o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się budowę drogi rowerowej;

4) nie występuje potrzeba ustalania minimalnej ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 22. Nie występuje potrzeba ustalania szczegółowych zasad warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 4. Ustalenia dla terenu E3

§ 24.1. Ustala się przeznaczenie terenów: E - tereny infrastruktury, elektroenergetyka.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej innej, niż z zakresu elektroenergetyki.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej.

§ 25. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

2) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;

§ 27. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych.

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

1) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) maksymalną wysokość zabudowy: 6 metrów;

4) lokalizację z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) geometrię dachu: dowolne.

§ 29.1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania dla pojazdu obsługi technicznej.

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

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

§ 30. Nie występuje potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 31.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną: z dróg publicznych położonych poza granicą obszaru objętego planem, pośrednio, poprzez drogę wewnętrzną KDW2, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej zasilanej kablowymi liniami średniego napięcia 15 kV.

3. Obowiązuje włączenie w sieć elektroenergetyczną zgodnie z przepisami odrębnymi .

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

Rozdział 5. Ustalenia dla terenu ZP4

§ 33.1. Ustala się przeznaczenie terenów: ZP - teren zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 34. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż:

- 1) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: kosze na odpady, ławki i oświetlenie itp.;
- 2) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nośniki reklamowe stanowiące elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i Gminy;
- 4) urządzenia budowlane, urządzenia wodne i inne formy zagospodarowania terenu, w szczególności służące prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych;
- 2) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;
- 3) zagospodarowanie zielenią, w tym zielenią o funkcji izolacyjnej;
- 4) ochrona istniejącej zieleni z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 36. Ustala się, na potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dostęp ogólny;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych, z wyłączeniem nośników reklamowych stanowiących elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i Gminy.

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

2. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 38. Nie występuje potrzeba ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 41. 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