

**UCHWAŁA NR ..... RADY GMINY LUBICZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Krobia, Lubicz Górny i Mierzynek

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 V/38/2015 Rady Gminy Lubicz z dnia 13 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Krobia, Lubicz Górny i Mierzynek,

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 Krobia, Lubicz Górny i Mierzynek.

**§ 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) symbol przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) 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, dojeżdża, 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) 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) 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, docieplenia istniejących budynków itp.;

6) 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;

7) 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.

8) 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.;

9) 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.;

10) zieleni o funkcji izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej - z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy i dojścia na teren - odpornej na zanieczyszczenia, tworzący całoroczną barierę wizualną i akustyczną oraz oddzielający tereny o uciążliwym oddziaływaniu od terenów o funkcji mieszkaniowej;

11) budynkach adaptowanych bez zmiany obrysu zewnętrznego – należy przez to rozumieć zakaz zmiany obrysu zewnętrznego budynku z zachowaniem możliwości dociepleń budynków, dobudowy zewnętrznych schodów, pochylni, wind, balkonów i loggi oraz wiatrołapów i zadaszeń nad wejściami do budynków itp, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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: MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.

**§ 5.** Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego, obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym poprzez istniejącą sieć drogową miejscowości.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla terenu MW/U1**

**§ 6.1.** Ustala się przeznaczenie terenu: MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług kolidujących z funkcją mieszkaniową.

**2.** Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub jako wbudowanych w budynki mieszkalne.

**3.** Wyklucza się realizację zabudowy usługowej jako samodzielnego przeznaczenia.

**4.** Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że rozbudowa nie może zwiększyć powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o więcej, niż 30%.

**5.** Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

**§ 7.1.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się elewacje budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej DK10 jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania.

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

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

1) nakaz zachowania dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych oraz przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykazał brak znaczącego oddziaływania.;

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

4) obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości min. 3 m, od strony drogi krajowej DK10.

**§ 9.** Nie występuje potrzeba ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ani określania stref ochrony konserwatorskiej.

**§ 10.** 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, przy zachowaniu następujących warunków:

a) rozmieszczenie przedmiotów powinno tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny oraz nie naruszać kompozycji elewacji budynku,

b) rozwiązanie kolorystyczne przedmiotów powinno współgrać z kolorystyką budynku.

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

1) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalną: 0,01; maksymalną: 1,2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej, niż 12 metrów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla istniejących budynków położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy - adaptacja bez

zmiany obrysu zewnętrznego;

6) geometrię dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 45 stopni.

**§ 12.1.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, w tym miejsca w garażach indywidualnych;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, w tym w garażach podziemnych;
- 3) dla terenów usług z zakresu gastronomii – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla terenów usług z zakresu handlu (sklepy punkty usługowe) – 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla pozostałych obiektów: 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**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.** Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 5% ogólnej liczby miejsc postojowych – jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 6.

**5.** Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie występuje potrzeba ustalania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 13.** Nie występuje potrzeba ustalania granic terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ani zasad ich zagospodarowania.

**§ 14.1.** 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 – 1000 m<sup>2</sup>;
- 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.** Nie występuje potrzeba ustalania granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg gminnych przylegających do granic obszaru objętego planem, dopuszcza się obsługę terenu z drogi serwisowej zlokalizowanej wzdłuż drogi krajowej DK10;
- 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;
- 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.

**§ 18.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

**§ 21. 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