

**UCHWAŁA NR XLVII/624/2018
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 26 czerwca 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 i 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566) oraz uchwały Nr XXIII/265/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przyjętego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLVIII/566/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 106, poz. 1631 z dnia 10 sierpnia 2006 r.), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 1,62 ha, którego granice przedstawia rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki do likwidacji;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenów:
 - a) 1KD-GP – teren komunikacji publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) 2KX – teren komunikacji – ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy,
 - c) 3MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej,
 - d) 4KD-L – teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ustępie 1 oraz znajdujące się poza granicami obszaru objętego zmianą planu są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi lica budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, krużganków, podcieni itp.;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – symbol składający się z liczb i liter oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, w tym handel, których uciążliwość mieści się w granicach działki, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także warsztatów naprawy pojazdów, stolarni, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok, usług kamieniarskich, skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu, dopuszcza się przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Warszawskiej 4 z początku XX w. zlokalizowany na działce nr 254, w terenie oznaczonym symbolem 1KD-GP;
- 2) z uwagi na przeznaczenie komunikacyjne terenu, w którym znajduje się zabytkowy budynek uznano, że nie obejmuje się go ochroną konserwatorską;
- 3) w przypadku przebudowy drogi i kolizji z zabytkowym budynkiem nakazuje się wykonanie inwentaryzacji oraz rozbiórkę obiektu.

§ 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem przestrzenią publiczną ogólnodostępną są tereny komunikacyjne oznaczone symbolami 1KD-GP, 2KX i 4KD-L;
- 2) zasady zagospodarowania terenów stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi uchwały.

§ 6. Stwierdzono, że w granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej we wszystkich terenach znajdujących się w granicach obszaru objętego zmianą planu;
- 2) budowa sieci infrastruktury technicznej podziemnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się obsługę budynków z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu lub z indywidualnych odnawialnych źródeł energii;

- 5) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza w oparciu o przepisy odrębne, a tym samym ograniczające emisję niską;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z indywidualnych źródeł energii o mocy do 100kW;
- 7) obsługa w zakresie telekomunikacji z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 8) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do ziemi lub do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji w sposób niewidoczny z ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-GP.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się pas terenu o szerokości 30-33m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;
- 3) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach terenu znajduje się istniejąca droga krajowa – ul. Warszawska projektowana do przebudowy do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przebudowa drogi oraz budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne.

5. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2KX.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wydziela się teren stanowiący fragment ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego.

5. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki wolnostojące o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 2) dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku, dobudowane lub jako wolnostojące;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) uciążliwości akustyczne emitowane przez ruch samochodowy w pasie drogi krajowej należy ograniczyć przez zastosowanie odpowiedniej ochrony akustycznej budynków w oparciu o przepisy odrębne.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 30%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej do 10,0m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej do 6m;
- 6) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45° ;
- 7) kalenica równoległa lub prostopadła do drogi;
- 8) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru do 0,6 m n.p.t.;
- 9) pokrycie dachu z dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej w kolorze naturalnych brązów, czerwieni i szarości;
- 10) ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych:
 - a) tynki elewacji zewnętrznych zakresie kolorystyki: biel, jasny żółty, jasny szary, beż, róż indyjski, morelowy,
 - b) detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - c) stolarka okienna budynku musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały lub odcienie brązu,
 - d) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 11) ustala się maksymalne nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy z terenami komunikacyjnymi, z godnie z rysunkiem zmiany planu;
- 12) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej od ustalonych linii zabudowy ustala się możliwość prowadzenia prac remontowych oraz przebudowy i nadbudowy z zachowaniem ustalonych parametrów zabudowy, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy;
- 13) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;
- 14) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach działki budowlanej w liczbie:
 - a) minimum 2 miejsca na mieszkanie, z uwzględnieniem miejsca w garażu,
 - b) dla funkcji usługowej minimum 1 miejsce postojowe na 3 pracowników oraz 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej,
 - c) teren nie wymaga określania liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępność komunikacyjna dla projektowanej zabudowy przyległych terenów dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4KD-L.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się pas terenu o szerokości 15m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi lokalnej – ul. Komunalnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;
- 3) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach terenu znajduje się istniejąca droga lokalna;
- 2) przebudowa drogi oraz budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne.

5. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 12. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVIII/566/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobica (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 106, poz. 1631 z dnia 10 sierpnia 2006 r.).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

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

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Lubicz.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/624/2018
Rady Gminy Lubicz
z dnia 26 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), stwierdza się, że wobec braku uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Lubicz nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/624/2018
Rady Gminy Lubicz
z dnia 26 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie zmiany planu miejscowego, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 i 1000), zadania własne gminy.

2. W granicach zmiany planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel

Uzasadnienie

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XXIII/265/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia.

Zmiana planu została opracowana zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 1,62 ha położony w sąsiedztwie ulic Warszawskiej, Komunalnej i Nowowiejskiej. W granicach obszaru objętego zmianą planu znalazły się tereny istniejącej drogi krajowej nr 10 (ul. Warszawska), istniejącej drogi gminnej (ul. Komunalna) oraz tereny zurbanizowane z niską zabudową mieszkaniowo-usługową.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przyjętego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., w myśl którego tereny opracowania zmiany planu położone są w strefie zurbanizowanej, w terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami. Zmiana miejscowego planu ma na celu likwidację drogi zbiorczej zaprojektowanego w obowiązującym planie miejscowym (symbol terenu 132.KD-Z). W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ustalono, że obsługa ruchu samochodowego z ul. Nad Drwęcą do ul. Warszawskiej jest zapewniona w stopniu wystarczającym przez ul. Komunalną. Ponadto w wyniku analizy projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz planów rozbudowy dróg krajowych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy stwierdzono, że droga krajowa nr 10 na odcinku znajdującym się we wsi Lubicz Górny i Krobia, w tym w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu, pozostanie w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego. Powyższe analizy zostały potwierdzone pozytywnymi uzgodnieniami z Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy, Wojewodą Kujawsko-Pomorskim w zakresie zadań rządowych o znaczeniu krajowych oraz Zarządem Województwa Kujawsko-Pomorskiego w zakresie zgodności z zadaniami samorządu województwa.

Wskazany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia przyjętym uchwałą Nr XLVIII/566/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 106, poz. 1631 z dnia 10 sierpnia 2006 r.). Do sporządzenia zmiany planu przystąpiono na wniosek właściciela działki, położonej w centralnej części obszaru objętego opracowaniem, wnoszącego o zmianę funkcji terenu z komunikacyjnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Obowiązujące ustalenia planu dla przedmiotowej działki ustalają przeznaczenie pod projektowaną drogę publiczną w klasie drogi zbiorczej.

I. Zmiana planu spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W zmianie planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego przez ustalenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów i kolorystyki budynków. Utrzymana została istniejąca funkcja niskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do architektury terenów sąsiednich oraz uzyskano pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej i wojewódzkiego konserwatora zabytków, co zapewnia zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych tej części wsi Lubicz Górny.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W uchwale dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawarto ustalenia zapewniające ochronę środowiska, w tym m.in. obsługę budynków z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zakaz realizacji

przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz ustalenia w zakresie dopuszczalnych norm hałasu.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajduje się budynek mieszkalny o wartościach historyczno-kulturowych wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków. W zmianie planu utrzymano komunikacyjne przeznaczenie terenu ustalone w obowiązującym planie miejscowym, na którym znajduje się zabytkowy obiekt. Ochronę dziedzictwa kulturowego w tym przypadku ograniczono do nakazu wykonania inwentaryzacji budynku kolidującego z planowaną przebudową drogi.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być spełnione na etapie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Dla przeważającej części terenów objętych zmianą planu utrzymano istniejącą funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej i komunikacyjną. W zmianie planu zrezygnowano z projektowanej wcześniej drogi zbiorczej, która obniżała wartość terenów. Projektowana droga zmieniała przeznaczenie ok. 30% powierzchni terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

7) Prawo własności.

Ustalenia zawarte w uchwale określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości. Zmianą planu zmieniono przeznaczenie działki nr 255 z komunikacyjnej na usługowo-mieszkaniową, przez co zagwarantowano zachowanie istniejącej zabudowy i możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania zmiany planu nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania znalazły się istniejące drogi publiczne: krajowa i gminna, które zgodnie z ustawą o drogach mogą być zakwalifikowane jako drogi o znaczeniu obronnym, jednak zarządzenie Ministra Obrony Narodowej w sprawie wykazu dróg o znaczeniu obronnym jest tajne. W wyniku przeprowadzonej procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu uzyskano pozytywne stanowiska właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

Wójt Gminy Lubicz w wyniku analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu uznał, że istniejąca droga lokalna (ul. Komunalna) jest wystarczająca do obsługi ruchu samochodowego i przychylił się do zmiany ustaleń planu w zakresie rezygnacji z projektowanego odcinka drogi zbiorczej. Zaprojektowana droga zbiorcza łączyła ul. Nad Drwęcą z ul. Warszawską. Obecnie wymienione ulice łączy ul. Komunalna w klasie drogi lokalnej. Ponadto wprowadzenie dodatkowego skrzyżowania projektowanej drogi zbiorczej z drogą krajową w odległości ok. 80m od skrzyżowania z istniejącą ul. Komunalną skutkowałoby zwiększeniem zagrożenia ruchu drogowego na drodze krajowej.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach zmiany planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planu oraz składania uwag do zmiany planu.

Wójt Gminy Lubicz zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu.

W obwieszczeniu z dnia 12.12.2016 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt

zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16.03.2018r. do 18.04.2018r. Dnia 11.04.2018r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 07.05.2018 r. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Lubicz na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem zmiany planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zmiana planu miejscowego w § 7 pkt 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu gminnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Lubicz ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego podjęto w związku z wnioskiem właściciela o zmianę zapisów realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uwzględnił interesy wnioskodawcy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) teren objęty zmianą planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej i drogi gminnej, z których zapewniona jest obsługa istniejącej i planowanej zabudowy;

2) obszar w granicach zmiany planu obsługiwany jest przez zbiorczą komunikację autobusową, przystanki autobusowe zlokalizowane są w odległości ok. 120 i 390m od granic obszaru objętego planem, przy drodze krajowej;

3) ruch pieszy zapewnia chodnik znajdujący się wzdłuż drogi krajowej, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany planu;

4) zmianą planu objęto obszar stanowiący fragment wsi Lubicz Górny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej).

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubicz.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubicz stanowi 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 oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarty w analizie zakłada opracowywanie planów m.in. w oparciu o wnioski mieszkańców gminy i potencjalnych inwestorów. W związku z powyższym stwierdza się, że opracowanie niniejszego planu jest zgodne z analizą.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa wskazuje następstwa uchwalenia planu miejscowego, a więc prognozowane dochody i obciążenia budżetu związane z uchwaleniem i realizacją jego ustaleń. Zmiana planu miejscowego obejmuje tereny prywatne, gminne oraz Skarbu Państwa (drogi). Zmiany dotyczą głównie likwidacji drogi 132 KD-Z i wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN/U).

Zmiana planu może skutkować zwiększonymi wpływami z podatków od nieruchomości po wybudowaniu nowych obiektów budowlanych. Prognozuje się wzrost wpływów podatkowych po realizacji ewentualnych nowych budynków mieszkalnych lub usługowych.

Dla terenów w granicach obszaru objętego zmianą planu ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% dla

terenów przeznaczonych pod zabudowę i 0% dla terenów przeznaczonych pod komunikację. Jak wynika z analizy zmian funkcji terenu, nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej. Nie prognozuje się kosztów związanych z zdaniami własnymi gminy. Nie zaleca się sprzedaży terenów gminnych.

Przewidywane są koszty związane z wykupem fragmentu działki nr 252 o powierzchni ok. 21 m² pod ciąg pieszo-jezdny (2KX). Wykup terenów pod poszerzenie drogi krajowej (1KD-GP) oraz drogi powiatowej (4KD-L) będzie realizowany przez zarządcę dróg krajowych i powiatowych ze środków zewnętrznych. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel