

**UCHWAŁA NR XLVIII/642/2018
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 27 lipca 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, 1000 i 1349) 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 XXV/290/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 sierpnia 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala 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), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 2,7 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 uchwale 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbol terenu;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy wsi;
- 7) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 8) wymiarowanie;
- 9) przeznaczenie terenów:
 - a) U – teren zabudowy usługowej,
 - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - c) KD-L – teren komunikacji publicznej – droga lokalna,
 - d) KD-W – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

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. Ilekróć 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć lokalizację elewacji frontowej budynku w odległości określonej w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, krużganków, podcieni itp., przy czym elementy te mogą być wysunięte poza podstawowe lico budynku maksymalnie do 1,0m;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz został oznaczony symbolem terenu;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu składające się z numeru porządkowego oraz oznaczenia literowego oznaczającego przeznaczenie;
- 7) powierzchni usługowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których świadczona jest usługa, a w przypadku usług handlu, powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których prowadzona jest sprzedaż detaliczna;
- 8) usługach – 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. Stwierdzono, że w granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu znajduje się fragment pasa drogowego drogi lokalnej - ul. Bankowej;
- 2) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KD-L (ul. Bankowa) oraz z dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
- 3) budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne.

§ 6. 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 nie widoczny z ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz realizacji zabudowy gospodarczo-garażowej.
3. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w granicach terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy wsi zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 2) dla budynków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy wsi wprowadza się obowiązek nawiązania w zakresie gabarytu i wyglądu architektonicznego (kompozycja i detal architektoniczny, materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji) do zabudowy historycznej.
5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 100%;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,0;
 - 4) wysokość zabudowy do 8,0m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - 5) dachy płaskie;
 - 6) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru do 0,6 m n.p.t.;
 - 7) 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;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 9) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej od ustalonych linii zabudowy ustala się możliwość prowadzenia prac remontowych oraz przebudowy i nadbudowy z zachowaniem ustalonych w uchwale parametrów, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;
- 12) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach terenu w liczbie:
 - a) minimum 1 miejsce na 50m² powierzchni usługowej,
 - b) minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U.

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) usługa wbudowana w budynek mieszkalny;
- 2) zasady lokalizacji zabudowy na działkach z obowiązującą linią zabudowy: dopuszcza się garaże wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku
- 3) zasady realizacji zabudowy na działkach poza obowiązującą linią zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację budynków jako wolnostojących i bliźniaczych;
 - b) dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku, dobudowane lub jako wolnostojące;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) dopuszcza się podpiwniczanie budynków.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) w granicach terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy wsi zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dla budynków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy wsi wprowadza się obowiązek nawiązania w zakresie gabarytu i wyglądu architektonicznego (kompozycja i detal architektoniczny, materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji) do zabudowy historycznej;
- 3) w granicach terenu znajdują się budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku zmiany planu, które obejmuje się ochroną;
- 4) ustalenia ochrony dla budynków objętych ochroną:
 - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków w zakresie gabarytu i kształtu dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji,
 - c) zakaz tynkowania elewacji ceglanych,

d) prace przy budynkach należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 4) dla działek z istniejącą zabudową przekraczającą wskaźniki określone w punkcie 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, przy zachowaniu parametrów określonych w punktach 5-12, bez możliwości zwiększania udziału powierzchni zabudowy;
- 5) wysokość zabudowy do 10,0m, do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 6) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej realizowanej jako wolnostojąca do 6m;
- 7) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) główna kalenica równoległa do drogi;
- 9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru do 0,6 m n.p.t.;
- 10) pokrycie dachów o kącie nachylenia powyżej 15° z dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej w kolorze naturalnych brązów, czerwieni i szarości;
- 11) 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;
- 12) ustalenia w zakresie linii zabudowy:
 - a) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu w odległości 5,5m od granicy z ul. Polną, 6m od granicy z ul. Sportową i Bankową oraz 4m od granicy z ul. Kamienną,
 - b) ustala się obowiązującą linię zabudowy na granicy z drogą lokalną – ul. Lipnowską,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej od ustalonych linii zabudowy ustala się możliwość prowadzenia prac remontowych oraz przebudowy i nadbudowy z zachowaniem ustalonych w uchwale parametrów, 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:
 - a) w liczbie 2 miejsca postojowe na mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
 - b) w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni usługowej,
 - c) teren nie wymaga określania liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3U.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz realizacji zabudowy gospodarczo-garażowej.
3. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 100%;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,0;
 - 4) wysokość zabudowy do 8,0m, do dwóch kondygnacji nadziemnych
 - 5) dachy płaskie;
 - 6) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru do 0,6 m n.p.t.;
 - 7) 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;
 - 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 10) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych z zastrzeżeniem, że wszystkie obiekty w granicach terenu muszą posiadać jednakowe gabaryty;
 - 11) obsługa parkingowa, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wykorzystaniem ogólnodostępnych miejsc postojowych znajdujących się poza granicami terenu.
5. 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.

§ 10. 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 5-5,5m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, stanowiący część istniejącej drogi lokalnej – ul. Bankowej;
 - 2) przebudowa drogi oraz budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne;
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

4) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

4. 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.

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 5KD-W.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna.

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 min. 4m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, dla istniejącej drogi wewnętrznej;
- 2) przebudowa drogi oraz budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 4) teren nie wymaga określania liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. 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 Krobia (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 106, poz. 1631).

§ 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.

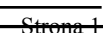
§ 15. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Lubicz.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel



RYSUNEK ZMIANY PLANU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/642/2018

Rady Gminy Lubicz

z dnia 27 lipca 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 XLVIII/642/2018

Rady Gminy Lubicz

z dnia 27 lipca 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, 1000 i 1349), 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 XXV/290/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania 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 2,7 ha położony w sąsiedztwie ul. Polnej, ul. Lipnowskiej, ul. Bankowej, ul. Sportowej i ul. Kamiennej. W granicach obszaru objętego zmianą planu znalazły się tereny zurbanizowane z niską (maksymalnie dwukondygnacyjną) zabudową mieszkaniową i 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.

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 współwłaścicieli działki nr 166/1, położonej przy skrzyżowaniu ul. Bankowej i Lipnowskiej. Wnioskodawcy na ww. działce prowadzą działalność usługową (siedem punktów handlowych) w niewielkich parterowych budynkach. W obowiązującym planie przedmiotowa działka przeznaczona jest pod poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej (ul. Bankowej) oznaczony symbolem 135.KD-L. Wnioskodawcy mylnie wskazali położenie działki w terenie oznaczonym symbolem 70.MN/U (mieszkaniowo-usługowym). Zmiana miejscowego planu ma na celu utrzymanie zabudowy usługowej na działce nr 166/1 i umożliwienie rozwoju prowadzonych usług.

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 mieszkaniowej i usługowej, zrezygnowano, z wydzielonego w obowiązującym planie, poszerzenie drogi lokalnej. Poszerzenie drogi zaprojektowano wcześniej nie na całą długości, a jedynie na odcinku działki nr 166/1 z uwagi na bliskość skrzyżowania. Analizując możliwości terenowe i zaproponowane wcześniej rozwiązania połączeń komunikacyjnych stwierdzono, że wydzielone poszerzenie pasa drogowego na tym odcinku nie wprowadza znaczącej poprawy układu komunikacyjnego

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 znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto część terenu znajduje się w obszarze zespołu historycznej zabudowy wsi. W ustaleniach zmiany planu objęto ochroną zarówno historyczny obszar jak

i zabudowę oraz w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków ustalono odpowiednie zasady ochrony.

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. W zmianie planu zrezygnowano z projektowanego wcześniej poszerzenia drogi lokalnej i zachowano istniejącą w tym miejscu zabudowę usługową z możliwością rozwoju. Wprowadzona zmiana przywróciła istniejącą wartość ekonomiczną terenu usługowego.

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 166/1 z komunikacyjnej na usługową, przez co zagwarantowano zachowanie istniejącej zabudowy i możliwość rozwoju funkcji usługowej.

8)Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania zmiany planu nie ma zlokalizowanych dróg, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. 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 projektowane poszerzenie istniejącej drogi lokalnej (ul. Bankowej) nie spowoduje znaczącej poprawy układu komunikacyjnego i przychylił się do utrzymania istniejącej zabudowy usługowej.

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

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

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 § 6 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 właścicieli o zmianę zapisów planu i utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uwzględnił interesy wnioskodawców.

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 istniejących dróg publicznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu;

2) obszar w granicach zmiany planu obsługiwany jest przez zbiorczą komunikację autobusową, przystanki autobusowe zlokalizowane są w odległości ok. 80m i 300m od granic obszaru objętego zmianą planu, przy drodze krajowej (ul. Warszawska) oraz przy ul. Bankowej;

3) ruch pieszy zapewniają chodniki znajdujące się wzdłuż ul. Polnej, ul. Lipnowskiej i ul. Bankowej; ul. Sportowa i ul. Kamienna to drogi o niskim natężeniu ruchu nie posiadające jeszcze chodników;

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 prywatne działki zabudowane oraz drogę wewnętrzną stanowiącą własność gminy Lubicz. Zmiany planu dotyczą głównie likwidacji poszerzenia drogi 135 KD-L i wyznaczenia terenów zabudowy usługowej (U), teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centralnej i przeważającej części zmiany planu oraz teren usługowy przy skrzyżowaniu ulic Polnej i Lipnowskiej zachowały swoje dotychczasowe przeznaczenie.

Zmiana planu może skutkować zwiększonymi wpływami z podatków od nieruchomości po wybudowaniu nowych obiektów budowlanych.

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 przewiduje się kosztów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel

