

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY LUBICZ
z dnia r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na
obszarze wsi Lubicz Dolny (rejon ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz” (uchwała Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11.10.2011 r.), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny (rejon ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej, zwaną dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny (rejon ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej - Uchwała Nr XVII/275/99 Rady Gminy Lubicz z dnia 22 grudnia 1999r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000 r., nr 33 poz. 317).

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek zmiany planu miejscowego zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granicę obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi 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 - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu np. zieleń urządzona, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, place pod śmietniki, urządzenia budowlane takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, zbiorniki przeciwpożarowe itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego oznaczającego symbol przeznaczenia podstawowego terenu oraz liczby oznaczającej kolejny numer terenu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi) - z wyłączeniem docieplenia budynku oraz elementów architektonicznych budynku takich jak: schody

zewnątrzne, rampa dostawcza, wjazd i zjazd do garażu, zadaszenie nad wejściem, wiata, winda zewnętrzna, gzyms, okap dachu itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 6) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów, w tym również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 7) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 9) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych i sezonowych;
- 10) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć:
 - a) składy i inne formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej powodujące w szczególności:
 - intensywny ruch pojazdów (w tym dostawczych) oraz ruch pojazdów w godzinach nocnych,
 - przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz emisji określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - b) przedsięwzięcia obejmujące odzysk lub unieszkodliwianie odpadów oraz punkty ich zbierania, magazynowania i przeładunku a także prosektoria, spoielarnie zwłok, itp.

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

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej nieruchomego zabytku archeologicznego;
- 6) budynek o wartościach historyczno – kulturowych;
- 7) linie wymiarowe (wymiar podany w metrach);
- 8) symbole terenów składające się z symbolu literowego określającego przeznaczenie podstawowe terenu oraz z numeru porządkowego identyfikującego poszczególne tereny.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) U/MN – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 4) KD(Z) – teren komunikacji – droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 5) KD(D) – tereny komunikacji – drogi publiczne – ulice dojazdowe.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące dla całości obszaru objętego planem

- § 6.** W granicach obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową;
 - 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
 - 5) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 7.** W granicach obszaru objętego planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z istnienia linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.
- § 8.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - całość obszaru objętego planem znajduje się na terenie ochrony pośredniej ustanowionej strefy ochrony ujęć wody Drwęca-Jedwabno - obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z Rozporządzenia nr 4/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 23 września 2005r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 112, poz. 1938).
- § 9.** W granicach obszaru objętego planem ustala się:
- 1) minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - a) dla obiektów handlowych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów usługowych – 4 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - c) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - 2) wskaźnik miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
 - 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – w budynkach lub na terenie.
- § 10.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach, zapewniających minimalne

wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję - zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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, z wyłączeniem ustaleń §8.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MN1, U/MN6 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się łączną realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej we wspólnym budynku, a także samodzielną realizację funkcji mieszkaniowej bądź usługowej,
 - b) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - c) dopuszcza się lokalizację 1 wolno stojącego garażu indywidualnego lub 1 wolno stojącego budynku gospodarczego dla każdej działki budowlanej,
 - d) zakaz lokalizacji zapleczy gospodarczych i otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m.kw. z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
 - f) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni terenu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m dla budynków mieszkalnych oraz 6 m dla wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych,

f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania.

§ 14. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN2, MN3, MN4 ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) dopuszcza się formę bliźniaczą na granicy działki budowlanej dla garaży i budynków gospodarczych,
- c) dopuszcza się lokalizację 1 wolno stojącego garażu indywidualnego lub 1 wolno stojącego budynku gospodarczego dla każdej działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m.kw. z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg publicznych
- e) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do dróg publicznych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) dla części terenów oznaczonych symbolami: MN2 i MN4 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej nieruchomego zabytku archeologicznego o granicach określonych na rysunku planu,
- b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem MN3 ustala się nakaz zachowania historycznego wyglądu budynku o wartościach historyczno – kulturowych oznaczonego na rysunku planu w zakresie gabarytu, kształtu dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- d) obowiązuje nakaz zachowania ceglanego detalu architektonicznego oraz zakaz zewnętrznego ocieplania ceglanych elewacji budynków o wartościach historyczno – kulturowych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m dla budynków mieszkalnych oraz 6 m dla wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych,
- f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni.

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - z wyłączeniem działek infrastrukturalnych i drogowych, ustala się:

- a) powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m.kw.;
- b) szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 25 m;
- c) kąt położenia granic działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do drogi: od 30° do 140°.

§ 15. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem RU5, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich – ośrodek hodowli ryb,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa integralnie związana z przeznaczeniem podstawowym, ośrodek edukacji ekologicznej, istniejące drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m.kw, z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
 - b) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej nieruchomego zabytku archeologicznego o granicach określonych na rysunku planu,
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
 - g) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - z wyłączeniem działek infrastrukturalnych i drogowych, ustala się:
 - a) powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 5000 m.kw.;
 - b) szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
 - c) kąt położenia granic działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do drogi: od 30° do 140°.

§ 16. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD(Z)1 i KD(Z)2, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji – istniejące drogi publiczne, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą drogi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica zbiorcza - przekrój zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD(D)3 i KD(D)4, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – istniejąca droga publiczna, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą drogi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ulice dojazdowe - przekrój zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

- § 19.** 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