

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Lubicz**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Lubicz Dolny**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293), Rada Gminy Lubicz uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne:**

**§ 1.**

1. Zgodnie z Uchwałą nr VI/55/19 Rady Gminy Lubicz, z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz”, uchwalonego Uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz, z dnia 11 października 2011 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Lubicz Dolny.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 7,2 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, zwany dalej rysunkiem planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.**

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) dóbr kultury współczesnej.

#### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
  - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
  - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

#### § 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie nachylone są pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **niska emisja** – należy przez to rozumieć emisję produktów spalania paliw stałych, ciekłych i gazowych do atmosfery ze źródeł emisji znajdujących się na wysokości nie większej niż 40 m nad poziomem terenu;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych i usługowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi z zakresu prawa ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, w tym w szczególności stolarnie, zakłady pogrzebowe i inne obiekty służące do przechowywania zwłok, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w tym w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 9) **zalepczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne:**

#### **§ 6.**

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) pas zieleni izolacyjnej.

## **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§ 7.**

Obszar planu obejmuje łącznie **21** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **7** do **11** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **15** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **16** i **17** oraz symbolem literowym **Up**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usług publicznych;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **03** i **04** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. Ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach:

- 1) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
  - 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie,
    - b) pokrycie dachu w budynkach, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, brązu, grafitu lub czerni,
    - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
2. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej ustala się:
- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic działek,
  - c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenicy istniejącego na tej samej działce budynku mieszkalnego lub budynku usługowego,
  - d) w przypadku budynków z dachem płaskim zasady ustalone w ust. 2 należy przyjąć dla ściany frontowej lub dominującej jej części, zamiast dla głównej kalenicy budynku,
  - e) wolnostojące budynki gospodarcze w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U należy lokalizować na zapleczu działki.
3. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych.

### **§ 9.**

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
  - 1) regulacji granic między sąsiednimi działkami budowlanymi, uregulowanie stanów prawnych;
  - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

### **§ 10.**

W granicach objętych planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych z zakresu ocen oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

- 6) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi przy kształtowaniu terenów zieleni i zagospodarowywaniu działek budowlanych;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub technologie niskoemisyjne spełniające standardy emisji gazów i pyłów do powietrza określone przepisami odrębnymi, w celu ograniczenia niskiej emisji.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 11.**

Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: gabaryty, kształt bryły, geometria i pokrycie dachu, kompozycja elewacji (rozmieszczenie, wielkość, kształt i proporcje otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny;
- 2) zakaz tynkowania i ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami ceglanymi;
- 3) przy przebudowie nakaz odtwarzania historycznej elewacji budynku;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków z zachowanymi historycznymi cechami;
- 5) nakaz stosowania opierzeń blacharskich, rynien i rur spustowych z niemalowanej i niepowlekanej blachy;
- 6) w przypadku złego stanu technicznego dopuszcza się rozbiórkę budynku. Obowiązuje nakaz odtworzenia budynku z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 1.

#### **§ 12.**

Obszar objęty planem, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania i ochrony wszystkich elementów historycznej struktury przestrzennej układu ruralistycznego, w tym: przebiegu historycznych dróg ul. Toruńskiej i Dworcowej (**01-KDL**) oraz ul. Grębockiej (**02-KDD**), obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych;
- 2) nakaz lokalizacji nowej zabudowy nawiązującej linią zabudowy, usytuowaniem, skalą, bryłą, geometrią dachu, formą zabudowy oraz kolorystyką elewacji i dachu do obiektów historycznych tj. obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu korespondujących z materiałami historycznymi, zgodnie z ustaleniami §8.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 13.**

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby 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**

#### **§ 14.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 15.**

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>;
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 16.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących w granicach planu dróg publicznych klasy lokalnej (ul. Toruńskiej), klasy dojazdowej (ul. Grębocka) oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna klasy lokalnej – ul. Toruńska.
3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.
4. W granicach planu dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 1 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
    - b) dla lokali usługowych za wyjątkiem terenu **15-U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) dla lokali usługowych na terenie **15-U**: 2 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt. 1;
  - 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej. Dla terenów oznaczonych symbolami **U** i **Up** dopuszcza realizowanie miejsc postojowych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
  - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 21 do 100,
    - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ich liczba wynikająca z pkt. 1 jest większa niż 100;
  - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 17.**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych w granicach planu linii elektroenergetycznych,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych;



- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub technologie niskoemisyjne spełniające standardy emisji gazów i pyłów do powietrza określone przepisami odrębnymi, w celu ograniczenia niskiej emisji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci gazociągowej,
  - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnych;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;
  - b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
  - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
  - d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
  - e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - a) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
  - b) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych;
- 8) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa o odpadach.

## **§ 18.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe**

## **§ 19.**

Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,52ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,05ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 1,30ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,32ha), **5-MN** (o powierzchni ok.

0,83ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **4-MN** wymóg lokalizacji budynków przy obowiązującej linii zabudowy dotyczy nie mniej niż 50% długości lica budynku;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
    - a) dla terenów **1-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN**: 1000m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu **2-MN**: zgodnie z istniejącym podziałem;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z § 8 ust. 4.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
6. W granicach terenów **1-MN, 2-MN, 3-MN** oraz **5-MN** zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 20.

Dla terenów **7-MN/U** (o powierzchni ok. 0,13ha), **8-MN/U** (o powierzchni ok. 0,11ha), **9-MN/U** (o powierzchni ok. 0,35ha), **10-MN/U** (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **7-MN/U** wymóg lokalizacji budynków przy obowiązującej linii zabudowy dotyczy nie mniej niż 50% długości lica budynku;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z istniejącym podziałem;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 2,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
  - 10) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: do 6m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z §8 ust. 2.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
6. W granicach terenu **9-MN/U**, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 21.**

Dla terenu **11-MN/U** (o powierzchni ok. 0,25ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,35, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z istniejącym podziałem;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 2,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
  - 10) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: do 6m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z §8 ust. 2.
  4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
  5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
  6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  7. W pasie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego.
  8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 22.

Dla terenów **12-U** (o powierzchni ok. 0,29ha), **14-U** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego dla właściciela nieruchomości.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;
  - 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
  - 10) wysokość zabudowy: do 12m;

- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
5. W granicach terenu **12-U**, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 23.**

Dla terenu **13-U** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
  - 10) wysokość zabudowy: do 4m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 24.**

Dla terenu **15-U** (o powierzchni ok. 0,81ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację obiektu o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;
  - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
  - 10) wysokość zabudowy: do 12m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
  4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
  5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  6. W pasie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 25.

Dla terenów **16-Up** (o powierzchni ok. 0,34ha), **17-Up** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3;
  - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
  - 10) wysokość zabudowy: do 12m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 26.

Dla terenu **01-KDL**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 27.

Dla terenu **02-KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 28.

Dla terenów **03-KDW** oraz **04-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu historycznego układu ruralistycznego wsi Lubicz Dolny, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**DZIAŁ IV**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 29.**

1. Traci moc *Uchwała Nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz, z dnia 16 listopada 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*
2. Traci moc *Uchwała Nr XXXIV/431/2017 Rady Gminy Lubicz, z dnia 26 maja 2017r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lubicz

.....