

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY LUBICZ
z dnia r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Grębocin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815), 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 części wsi Grębocin, zwaną dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin (Uchwała nr XLIV/465/10 Rady Gminy Lubicz z dnia 23 kwietnia 2010 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2010 r., nr 67 poz. 747).

§ 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 zewnętrzne, rampa dostawcza, wjazd i zjazd do garażu, zadaszenie nad wejściem, 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, spopielnienie 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 rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 5) linie wymiarowe (wymiarów podano w metrach);
- 6) 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) KDW – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 4) KD(D) – teren komunikacji – droga publiczna.

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) 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, w tym zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.
- § 8.** 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 – 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - c) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla jednego budynku - 2 miejsca;
 - 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.
- § 9.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - 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, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych;
 - 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.
- § 10.** 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%.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN1, 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 samodzielny realizację funkcji mieszkaniowej bądź usługowej,
 - b) forma zabudowy: wolnostojąca, 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) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
 - e) zakaz lokalizacji zapleczy gospodarczych i otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
 - f) obowiązuje minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m.kw., z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej,
 - g) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do dróg publicznych;
- 3) 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 - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz 6 m dla wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych,
 - f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 35-45 stopni.
- 4) szczególne 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 20 m;

- c) kąt położenia granic działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do drogi: od 30° do 140°.

§ 13. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN2, MN3 i 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, dopuszcza się formę bliźniaczą na granicy działki budowlanej dla garaży i budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację 1 wolno stojącego garażu indywidualnego lub 1 wolno stojącego budynku gospodarczego dla każdej działki budowlanej,
 - c) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3 m w postaci roślin średnio i wysokopiennych, gatunków charakteryzujących się dobrymi właściwościami pochłaniania zanieczyszczeń, w tym zimozielonych, wzdłuż północno – wschodniej i północno – zachodniej granicy terenu MN4,
 - d) obowiązuje minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m.kw., z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej,
 - e) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do dróg publicznych;
- 3) 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 spadowe o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 35-45 stopni.
- 4) 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 20 m;
 - c) kąt położenia granic działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do drogi: od 30° do 140°.

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

- 1) Przeznaczenie: teren komunikacji – 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) klasa drogi – ulica dojazdowa,
 - b) przekrój zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m., zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2 i KDW3, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren komunikacji – droga wewnętrzna, 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) dopuszcza się realizację drogi w przekroju jednoprzestrzennym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 17. 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