



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części wsi Nowa Wieś

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant,
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne
mgr Maja Marynowicz – prognoza skutków finansowych

sierpień 2024 r.

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Nowa Wieś

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Lubicz uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XLIV/588/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 30 czerwca 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „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 części wsi Nowa Wieś.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,31 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **głównych połaciach dachu** - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, to jest:
 - 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 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych budynków, to jest: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu 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, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia planu

§ 6.

Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW-U**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

§ 7.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) teren oznaczony symbolem **MNW-U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
 - b) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków rodzimych drzew i krzewów;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
 - b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8.

1. Obszar objęty planem, oznaczony symbolem **MNW-U** (o powierzchni ok. 0,31ha), przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub

usług. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- 9) geometria, pokrycie i kolorystyka głównych połaci dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachu, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, gont; w odcieniach: grafitu, brązu, szarości lub naturalnej dachówki ceramicznej. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę pokrycia dachów.
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton, stal.

§ 9.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, z wyjątkiem zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego.

§ 10.

Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych. Obowiązuje zakaz prowadzenia działań, które mogłyby doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych terenów lub ich otoczeniu.

§ 11.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 1000m²;

- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej klasy dojazdowej (ul. Promowej) poprzez działkę nr 57/11, na podstawie istniejącej służebności drogowej przejścia i przejazdu.
2. Powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca poza obszarem planu droga wojewódzka nr 657 – ul. Nad Drwęcą, poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej (ul. Promową).
3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 4;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenu objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza przydomową oczyszczalnię ścieków.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 16.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lubicz

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../..... Rady Gminy Lubicz, z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej „upizp”.

W granicach opracowania przedmiotowej zmiany planu obowiązuje aktualnie Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś - uchwała Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś. Zgodnie z jego ustaleniami część działki nr 57/12 przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową (teren 87-RM).

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu obowiązującego aktualnie planu miejscowego (uchwała Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz z dnia 31 marca 2022 r.), właściciel działki objętej granicami zmiany planu, złożył uwagę polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN,U) na funkcję zgodną z dotychczasowym przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym na tamten czas planie (uchwała Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r.), tj. zabudowa zagrodowa wraz z przeznaczeniem uzupełniającym w postaci usług (nieuciążliwych). Wójt postanowił uwzględnić przedmiotową uwagę, w związku z czym w granicach działki objętej uwagą wydzielono teren 87-RM. Jednakże, z powodu przeoczenia nowo wydzielony teren nie został uwzględniony w ustaleniach § 17 pkt 3 procedowanego wtedy planu (aktualnie obowiązującego), które zawierają odstępstwo od zakazu zabudowy w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych. Przedmiotowy teren kwalifikuje się do odstępstwa od zakazu zabudowy z uwagi na brak zmiany przeznaczenia tych terenów w projekcie względem ustaleń obowiązującego na tamten czas planu, uchwalonego uchwałą Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. Zmiana obowiązującego planu polega wyłącznie na wyeliminowaniu poczynionej pomyłki pisarskiej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obszar objęty przedmiotowym planem znajduje się w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz terenu predysponowanego do zalesień i zadrzewień. Zgodnie z obowiązującym Studium, obraz użytkowania każdego z terenów przedstawiono w sposób zgeneralizowany, a ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy zauważyć, że działka objęta projektem planu jest w stanie istniejącym zabudowana budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej. W związku z powyższym istnieje uzasadnienie dla skorygowania granic terenu przeznaczonego pod zabudowę względem obowiązującego studium. Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz”, uchwalonego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011r.

Procedura sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś jest prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy

z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z *XLIV/588/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 30 czerwca 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.*

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie, na piśmie, wpłynęły dwie uwagi do projektu wyłożonego do publicznego wglądu. Jedna dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenu zabudowy zagrodowej na teren mieszkaniowo-usługowy. Wójt postanowił uwzględnić tę uwagę. Druga uwaga dotyczyła wprowadzenia odstępstwa od zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, ustalonego w przepisach dotyczących obszaru chronionego krajobrazu. Wójt Gminy również postanowił uwzględnić tę uwagę z uwagi na fakt, iż działka nr 57/12 położona jest częściowo w granicach obowiązującego planu miejscowego uchwalonego w 2022 r., który przewidywał możliwość realizacji nowej zabudowy na tej działce. Obowiązujący plan miejscowy z 2022 r. został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie niezbędne do tego instytucje, w tym Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismem nr WOO.610.3.2021.AT z dnia 4 lutego 2021 roku). Dopuszczenie zabudowy na tym obszarze wynikało z kolei z obowiązującego jeszcze wcześniej planu miejscowego, uchwalonego uchwałą Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. Należy zatem zauważyć, że część dz. nr 57/12, objęta ustaleniami niniejszego planu, posiada prawo do zabudowy już od 2003 roku, wobec czego za zasadne uznaje się zastosowanie wyjątku od zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek [...], ustanowionego w uchwale Sejmiku Województwa dotyczącej Obszaru Chronionego Krajobrazu. W związku z wprowadzonymi zmianami zachodzi konieczność przystąpienia do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz przygotowania prognozy oddziaływania na środowisko. Po przygotowaniu niezbędnej dokumentacji projekt został ponownie przedstawiony do uzgodnień z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Projekt przekazano również ponownie do uzgodnienia z Zarządem Województwa Kujawsko-Pomorskiego w zakresie zadań samorządowych oraz audytu krajobrazowego. Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:500, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/18. Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) w przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego obejmującego obszar intensywnej zabudowy dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach zurbanizowanej jednostki osadniczej – Nowej Wsi, cechującej się intensywnym

zainwestowaniem. W związku z powyższym za zasadne uznaje się wykonanie projektu na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Z uwagi na cel sporządzenia planu, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Toruniu (pismem nr N.NZ.40.1.8.7.2022 z dnia 6 grudnia 2022r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismem nr WOO.410.440.2022.AT z dnia 23 listopada 2022r.) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jednakże jak już wcześniej wskazano, w związku z uwzględnieniem uwag złożonych do projektu wyłożonego do publicznego wglądu, powstał obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poinformowano również o możliwości składania wniosków do tej procedury.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w projekcie planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalania planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 13 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalania § 13 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalania projektu planu uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.