

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY LUBICZ
z dnia
w sprawie planu ogólnego gminy Lubicz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały nr II/14/2024 Rady Gminy Lubicz z dnia 6 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lubicz,

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się plan ogólny Gminy Lubicz, zwany dalej „planem ogólnym”.
2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.
3. Określa się na terenie gminy:
 - 1) strefy planistyczne;
 - 2) gminne standardy urbanistyczne;
 - 3) obszary uzupełnienia zabudowy.

§2.

Integralną częścią uchwały, o której mowa w §1, jest załącznik nr 1 zawierający dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§4.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik nr 1
do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Lubicz
z dnia ...**

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

Zalacznik_nr_1.gml

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY GMINY LUBICZ
z dnia ...

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm. zwana dalej lub ustawą) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym". Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

a także można określić:

- c) obszary uzupełnienia zabudowy,
- d) obszary zabudowy śródmiejskiej (wyłącznie na terenach miast).

Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Art. 13k ust. 1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych.

Zakres treści uzasadnienia do niniejszej uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o

którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W części graficznej przedstawiono wizualizację danych przestrzennych planu ogólnego gminy w skali 1:10 000 w układzie arkuszowym.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Gminy Lubicz uchwałą nr II/14/2024 z dnia 6 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lubicz przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Wójt Gminy Lubicz przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia 2 lipca 2024 r. do dnia 30 września 2024 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Urzędu Gminy Lubicz projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Urzędu Gminy Lubicz projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Urzędu Gminy Lubicz projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy;

Projekt planu ogólnego gminy w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Wójta Gminy Lubicz przekazany radzie gminy wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

2. Wstęp

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia

terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61, ust. 1, pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednolicenia sposobów wymiany informacji o przeznaczeniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone planie ogólnym gminy

(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775))

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i

				pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W planie ogólnym gminy Lubicz wyznaczono łącznie 867 strefy planistyczne, obejmujące teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Lubicz

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzielen stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	23	58.738	0.56
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	301	2076.6567	19.64
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	222	229.9502	2.17
4	SU	strefa usługowa	125	1256.3084	11.88
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	24	251.222	2.38
7	SR	strefa produkcji rolniczej	7	37.6968	0.36
8	SI	strefa infrastrukturalna	8	40.087	0.38
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	40	137.7645	1.3
10	SC	strefa cmentarzy	9	15.4748	0.15
11	SG	strefa górnictwa	15	221.6225	2.1
12	SO	strefa otwarta	77	5951.0089	56.27
13	SK	strefa komunikacyjna	16	299.2797	2.83

Największa liczba wydzielen dotyczy strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, co podkreśla wybitnie osadniczy charakter gminy. Niemal 20% powierzchni gminy objęta została tą strefą. Zabudowa zagrodowa stanowi drugi rodzaj pod względem liczebności stref, ale pod względem powierzchni ustępuje strefie gospodarczej i usługowej.

Największy procentowy udział wśród wydzielonych stref zajmuje strefa otwarta. Wynika to z obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz aktualnego pokrycia terenu, które w znacznym stopniu wpływają na sposób podziału przestrzeni. Strefa otwarta, obejmująca tereny niezabudowane, takie jak pola, łąki, lasy, wody, teren komunikacji, zieleni naturalnej czy tereny rekreacyjne, stanowi dużą część gminy. Związana jest z występowaniem na terenie gminy rozbudowanego systemu przyrodniczego, w tym systemu obszarów chronionych, na który składają się: rezerwat przyrody, obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, użytki ekologiczne, pomniki przyrody oraz występowanie gleb o wysokiej przydatności rolniczej (III klasy bonitacyjnej). Wydzielone strefy otwarte wynikają z konieczności ochrony przestrzeni naturalnych oraz utrzymania równowagi między urbanizacją a środowiskiem, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej przestrzeni do rozwoju infrastruktury i komunikacji.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowana jest w miejscowości Lubicz Górny, Lubicz Dolny oraz punktowo w Gronowie, Grębocinie i Grabowcu. W strefie znalazły się istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej, budynków jednorodzinnych znajdujących się w ich sąsiedztwie, a także zespoły garaży oraz tereny ogrodów działkowych. W strefie dopuszcza się rozwój nowej zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, terenów zieleni, ogrodów działkowych. Na pozostałych terenach gminy nie określa się stref dla nowej zabudowy wielorodzinnej.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto zdecydowaną większość terenów mieszkaniowych w gminie. Strefie możliwe jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w różnej formie: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, zabudowy usługowej, a także miejscami lotniskowej oraz terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni, ogrodów działkowych, itp., zgodnie z profilem podstawowym i

dodatkowym w strefie. Do tej strefy zaliczono również niektóre zabudowania zagrodowe, które obecnie zaprzestały pełnić funkcje produkcji rolniczej lub są w fazie przekształceń w kierunku pozarolniczym. Takie rozwiązanie nie zamyka dalszej drogi do uzyskania dla tych nieruchomości zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów klasy I – III w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefę określono zarówno dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak i terenów dotychczas nie objętych miejscowymi planami.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową objęto zabudowę mieszkaniową na wsi, związaną z produkcją rolniczą oraz z mieszkalnictwem na terenach wiejskich oraz w układach rozproszonych. W strefie możliwa jest kontynuacja i rozwój istniejącej zabudowy rolniczej, w tym jej wymiana w procesie technicznego następstwa budynków, a także, o ile spełnione będą warunki lokalizowania budynków określone w przepisach odrębnych, budowa nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, hodowlanych i budowli rolniczych.

Strefą usługową objęto przede wszystkim tereny usług publicznych takich jak szkoły, świetlice, zakłady opieki zdrowotnej, podlegające odrębnym normom w zakresie ochrony akustycznej i nie związane ze stałym pobytem ludności, a także tereny handlowe. Podobnie jak w dotychczas obowiązującym studium wyznaczono dużą strefę usługową w miejscowości Grębocin w celu umożliwienia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z funkcjami magazynowo-składowymi.

Strefa gospodarcza obejmuje istniejące zespoły zabudowy produkcyjnej i nie wyznacza się istotnych zmian w tym zakresie w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Inwestycje o charakterze produkcyjnym prowadzone będą nadal przede wszystkim strefie w Lubiczu Dolnym.

Strefę produkcji rolniczej, obejmująca istniejące tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, wyznaczono w Mierzynku, z zamiarem umożliwienia ich rewitalizacji, reinwestycji i wzmocnienia dotychczasowej działalności.

Strefa cmentarzy obejmuje istniejące tereny cmentarzy czynnych. Strefa górnictwa została wyznaczona na istniejącym terenie górniczym.

Strefa zieleni i rekreacji obejmuje przede wszystkim tereny ogrodów działkowych, podkreślając ich znaczenie dla lokalnej społeczności oraz wolę zachowania w niezmienionym kształcie, określonym przez profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy strefy. Funkcje terenów zieleni urządzonej i naturalnej są dostępne w ramach każdej ze stref niezależnie od ujęcia ich w strefie zieleni i rekreacji.

Strefa komunikacji została wyznaczona dla terenów kolejowych, terenów autostrady A1 oraz dróg krajowych i wojewódzkich w klasach drogi głównej i drogi głównej ruchu przyspieszonego.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Tereny usług zostały uwzględnione we wszystkich strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i usługowych i gospodarczych.

W planie ogólnym gminy Lubicz wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

Możliwości wyznaczania stref oznaczonych symbolami SW – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną, SJ – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, SZ – strefy zabudowy

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 sierpnia 2024 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie $ZAP = 7\,724$ osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 136% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w rozdziale 7.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie

zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe) działki ewidencyjne. Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 35%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych. Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania. Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Ostatnim krokiem obliczeń był iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Po zsumowaniu wyników dla trzech wspomnianych wyżej stref wielofunkcyjnych uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 7957 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ($ZAP = 7724$ osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 7957 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 103% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym gminy Lubicz określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności: w przypadku gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzenni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 3: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym gminy Lubicz

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3,2	50	14	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,5	40	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,0	40	15	30
strefa usługowa	1,5	50	12 ¹⁾	30
strefa gospodarcza	2,0	60	15	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

- 1) Zwiększone parametry wysokości zabudowy dla stref usługowych: kościołów parafialnych w Lubiczu Górnym, Złotorii, Grabowcu, Gronowie, Młyńcu Drugim, Rogowie, szkół w Lubiczu Górnym, Grębocinie, budynku dawnego młyna w Lubiczu Dolnym, Urzędu Gminy w Lubiczu Dolnym

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym gminy Lubicz nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie gminy Lubicz oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od

strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej 1) szkoły podstawowej oraz 2) obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania gminy Lubicz, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

6.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Uchwałą nr LVII/735/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 27 kwietnia 2023 roku została przyjęta Strategii rozwoju gminy Lubicz na lata 2021-2028. Zawiera ona model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wraz z ustaleniami i rekomendacjami dla kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

W zakresie:

- strefy przyrodniczo-krajobrazowo-kulturowej zakłada się ochronę, utrzymanie, a także wykorzystanie do rozwoju społecznego i gospodarczego elementów środowiska kulturowego oraz przyrodniczego gminy Lubicz, jednak w pierwszym rzędzie mając na uwadze racjonalne korzystanie z tych zasobów przy uwzględnieniu reżimu ochrony (zakazów i nakazów) wynikających z przepisów odrębnych. Gmina Lubicz odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi, w związku z tym, iż przez jej terytorium przepływa rzeka Drwęca oraz fragmentarycznie na południu rzeka Wisła, która stanowiąca korytarz ekologiczny rangi europejskiej;
- strefy osadniczej przyjęto hierarchię, w której wskazano: Lubicz Dolny - jako główny ośrodek administracyjny gminy z rozwojem terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, ale również wielorodzinnej, ale o małej intensywności zabudowy; zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej, Lubicz Dolny i Lubicz Górny jako docelowo jeden silny ośrodek rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, Lubicz, Górny, Grębocin, Złotaria, Krobica, Gronowo jako ośrodki wspomagające główny ośrodek gminy, z rozwojem

zabudowy: usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowy zagrodowej, Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi, Mierzynek, Nowa Wieś, Brzeźno, Brzezinko, Jedwabno, Kopanino, Rogowo, Rogówko jako ośrodki mieszkaniowo-usługowe związane z rozwojem: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zabudowy oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowy zagrodowej. Na terenie gminy Lubicz wskazano obszary o ograniczonych możliwościach bądź nawet wyłączone z możliwości zagospodarowania w związku z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- strefy gospodarczej zakłada się wykorzystanie potencjałów: zasobów przyrodniczych i kulturowych, sąsiedztwa z miastem Toruniem - ośrodkiem wojewódzkim, z którym gmina Lubicz wykazuje silne powiązania funkcjonalno-osadnicze, przebiegu głównych szlaków transportowych (drogowych i kolejowych), zasobów surowców naturalnych;
- sfery infrastruktury transportowej i technicznej zakłada się kształtowanie sieci infrastruktury transportowej umożliwiającej dostępność zewnętrzną gminy, w tym kluczowych dla dostępności międzyregionalnej - A1 z węzłami, DK10, DK15 (DK15 podniesienie kategorii do dróg ekspresowych), linia kolejowa nr 353 - określone w SRW jako infrastruktura kluczowa obsługująca kluczowe zewnętrzne relacje transportowe województwa oraz droga wojewódzka nr 552 - określona w SRW jako droga o kluczowym znaczeniu dla spójności województwa, pozostałych dróg wojewódzkich oraz linii kolejowej nr 27, w zakresie transportu kolejowego zakłada się również budowę stacji kolejowej w Lubiczu Górnym; w zakresie transportu drogowego na drogach gminnych i powiatowych zakłada się utrzymanie i rozwój dróg zapewniających spójność wewnętrzną gminy; w zakresie infrastruktury technicznej zakłada się takie kształtowanie sieci o znaczeniu ponadlokalnym oraz lokalnym poprzez umożliwienie jej niezakłóconego funkcjonowania i rozwoju, rozwój instalacji odnawialnych źródeł energii w poszanowaniu z wysokimi walorami krajobrazowymi oraz przyrodniczymi gminy Lubicz.

Zasady zagospodarowania przestrzennego służące realizacji modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w odniesieniu do systemu przyrodniczego gminy dotyczą:

- ochrony ustanowionych obszarów ochrony, w tym doliny rzeki Drwęcy oraz ciągły monitoring obiektów ich ochrony;
- ograniczania zmian przeznaczenia lasów i gruntów leśnych na cele inne niż leśne;
- ograniczania przekształcenia naturalnej rzeźby terenu, niszczenia skarp, niwelacji pagórków;
- ochrony wód powierzchniowych, w tym oczek wodnych, podmokłości, torfowisk;
- kształtowania terenów zieleni urządzonej wśród terenów zainwestowanych, w tym szczególnie w granicach miejscowości;
- ograniczania zmian przeznaczenia terenu, uzupełnianie zieleni w obszarze określonym jako obszary szczególnie cenne przyrodniczo i krajobrazowo;

- współpracy z sąsiednimi jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie kształtowania spójnych przestrzeni ekologicznych, w tym zieleni urządzonej.

W odniesieniu do systemu osadniczego gminy odnoszą się do:

- zapewnienia przestrzeni zapewniającej wyposażenie miejscowości w odpowiedni pakiet usług umożliwiający obsługę ludności zgodnie z przyjętą w strategii hierarchią miejscowości w gminie;
- kształtowania zwartych miejscowości w sposób wyraźnie oddzielający tereny zagospodarowane od terenów otwartych;
- kształtowania miejscowości dostępnych dla wszystkich o zróżnicowanych zasobach mieszkaniowych, przyjaznych i funkcjonalnych przestrzeniach i obiektach publicznych dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zdrowia, statusu społecznego i ekonomicznego, wieku, itp.;
- oszczędnego gospodarowania przestrzenią, wykorzystywanie w pierwszej kolejności terenów typu „brown field”, a dopiero wobec ich braku zagospodarowywanie nowych terenów „green field”;
- planowania nowych terenów do zainwestowania zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi;
- współpracy z sąsiednimi jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie wspólnego planowania obszarów zainwestowanych, w tym szczególnie zabudowy mieszkaniowej.

W odniesieniu do systemu transportowego dotyczy:

- modernizacji i rozwoju sieci dróg gminnych;
- modernizacji i przebudowy miejsc niebezpiecznych, szczególnie skrzyżowań drogowo-kolejowych, skrzyżowań drogowych, itp.;
- rozwoju dróg rowerowych;
- zabezpieczania przestrzeni pod ciągi infrastruktury drogowej znaczenia powiatowego, wojewódzkiego i krajowego;
- budowy infrastruktury transportu publicznego;
- współpracy z sąsiednimi jednostkami samorządu terytorialnego, w tym szczególnie z miastem Toruniem w zakresie kształtowania wspólnych systemów transportowych.

W zakresie systemu infrastruktury technicznej gminy zakłada się:

- modernizację i rozwój gminnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej oraz służącej gromadzeniu i unieszkodliwianiu odpadów;
- zabezpieczanie przestrzeni pod sieci i obiekty lokalnej infrastruktury gazowej i elektroenergetycznej (zależnej od gestorów sieci);
- zabezpieczanie przestrzeni pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej znaczenia ponadlokalnego;

- rozwój instalacji oze, w tym szczególnie mikroinstalacji zgodnie z obowiązującym prawem i akceptacją społeczną;
- współpracę z sąsiednimi jednostkami samorządu terytorialnego, w tym szczególnie z miastem Toruniem w zakresie kształtowania wspólnych systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej działania dotyczą:

- przeciwdziałania bezplanowej i chaotycznej parcelacji terenu;
- kształtowania wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej nawiązującej do tradycji i wartości lokalnych;
- ochrony i wykorzystania do nowych celów obiektów i przestrzeni zabytkowych nie kolidujących z ich funkcją podstawową.

Ponadto istotne, aby w kształtowaniu przestrzeni gminy uwzględnić zagrożenia dotyczące:

- zmian klimatu i konieczności adaptacji do tych zmian, w tym: ochrona istniejącej i wprowadzanie nowej zieleni, szczególnie drzew, zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej, realizacja zbiorników retencyjnych, itp. kształtowanie bezpiecznych przestrzeni publicznych;
- zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych;
- planowania nowych terenów zainwestowania w sposób ograniczający do minimum ewentualność wystąpienia konfliktów funkcji.

Strategia rozwoju gminy nie określa nowych kierunków rozwoju przestrzennego oraz nie wymienia możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120^{zi} ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.). Nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie zgodności ze strategią rozwoju, plan ogólny wprowadza strefy planistyczne zgodne z wymienionymi w strategii rozwoju gminy oraz nie stoi w sprzeczności z określaną w strategii rozwoju strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy Lubicz. Strefy planistyczne określone w planie ogólnym są zgodne z założeniami modelu funkcjonalno-przestrzennego. Ponadto cele strategiczne nie powodują konieczności wyznaczania w planie ogólnym szczegółowych, dedykowanych tym celom stref planistycznych, a ustalenia planu ogólnego gminy umożliwiają realizację celów zapisanych w strategii rozwoju i nie stoją z nimi w sprzeczności.

6.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Uchwałą nr XI/135/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 1437). Na potrzeby planu ogólnego gminy Lubicz

przeprowadzono analizę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego. Teren gminy Lubicz obejmuje następujące zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne:

Zadania o znaczeniu krajowym z zakresu środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- włączenie do sieci ekologicznej NATURA 2000 następujących obszarów: Parki Krajobrazowe Borów Tucholskich, Pojezierze Brodnickie, Bagienna Dolina Drwęcy, Górznieńsko-Lidzbarski Kompleks Leśny, Jezioro Gopło, Lasy Włocławsko-Gostynińskie, Błota Rakutowskie i Forty w Toruniu;
- ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;
- zadanie o znaczeniu krajowym z zakresu komunikacji:
- budowa autostrady A-1 granica województwa - Nowe Marzy- Nowe Marzy- Lubicz- Lubicz - Czerniewice
- Czerniewice - Kowal – Stryków;
- budowa drogi ekspresowej S-10;
- przebudowa drogi krajowej nr 15;
- modernizacja dróg wodnych: rz. Odra - rz. Warta - rz. Noteć rz. Wisła, budowa stopnia wodnego „Nieszawa” na Wiśle ze zbiornikiem wodnym.

Zadania wymagające współpracy z województwami sąsiednimi w zakresie powiększenia obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski”.

Zadania o znaczeniu wojewódzkim z zakresu środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego;
- realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020;
- utworzenie Parku Krajobrazowego Doliny Drwęcy;
- opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody;
- zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci;
- modernizacja wadliwie funkcjonujących systemów melioracyjnych, w szczególności na Pojezierzu Chełmińsko-Dobrzyńskim i Kujawach;
- likwidacja wszystkich nieczynnych mogilników niespełniających wymogów ochrony środowiska w gminach: Nakło, Aleksandrów Kujawski, Lubicz, Grudziądz, Lipno, Świekatowo, Kamień Krajeński,

Dębowa Łąka, Kowalewo Pomorskie, Golub-Dobrzyń, Rypin, Szubin, Gąsawa, Dąbrowa Biskupia, Rogowo i Bytów.

Zadania o znaczeniu wojewódzkim z zakresu komunikacji:

- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 552, dobudowa odcinka Różankowo – Górsk w klasie G;
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 654;
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 657;
- budowa drogi w klasie G w Toruniu (ul Grudziądzka – węzeł Turzno).

Zadania o znaczeniu wojewódzkim z zakresu infrastruktury technicznej:

- regulacja, naprawa i odbudowa rzek i kanałów: Księżówka, Kanał Zgniłobłoty, Struga Rychnowska, Struga Sadszka, Brodniczka, Pręczawa, Struga Toruńska, Browina, Struga Radzyńska, Pissa, Lutryna i Rypienica).

W związku ze zmianą przebiegu inwestycji odstąpiono od realizacji zadania w przebiegu wskazanym w planie zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego w zakresie budowy drogi ekspresowej S-10 oraz w przypadku utworzenia Parku Krajobrazowego Doliny Drwęcy. W stosunku do pozostałych inwestycji strefy planistyczne wyznaczono w taki sposób, aby nie stały w sprzeczności z realizacją zadań zawartych w planie województwa. Ponadto strefy planistyczne zostały wyznaczone w taki sposób, aby nie kolidować z realizacją planowanych inwestycji, zapewniając odpowiednią przestrzeń i warunki do ich realizacji.

Dodatkowo przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy Lubicz wskazywane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym:

- bezpośrednie sąsiedztwo Torunia, ośrodka regionalnego;
- przebieg planowanej autostrady A1 z węzłami „Turzno” i „Lubicz”;
- przebiegające przez teren gminy drogi krajowe: nr 10 (Szczecin – Toruń – Płońsk), nr 15 (Trzebnica – Toruń – Ostróda) oraz droga nr 80 (Lubicz – Bydgoszcz);
- przebiegające przez teren gminy drogi wojewódzkie: 657 (Lubicz – Złotorya), 654 (Silno – Grabowiec – Złotorya – Toruń), 552 (Różankowo – Grębocin – Lubicz), 646 (Turzno – Brzeźno);
- przebieg linii kolejowej 353 znaczenia państwowego (Poznań – Inowrocław – Toruń – Iława – Skandawa);
- zlewnie Drwęcy - stanowiącej źródło wody pitnej dla Torunia, jako zlewnia wymagająca ochrony;
- lasy znajdujące się w strefie zagrożenia przemysłowego;
- teren doliny Drwęcy jako jednego z najatrakcyjniejszych obszarów predysponowanych do rozwoju turystyki;
- tereny prawnie chronione w dolinie Wisły i dolinie Drwęcy;

- ograniczenie zabudowy, w szczególności mieszkaniowej na terenach zagrożonych powodzią (przez wodę 100-letnią) w dolinach Wisły, Noteci i Drwęcy;
- ochronę zasobów glebowych i leśnych przed przeznaczaniem na cele nierolnicze gleb wysokoprodukcyjnych;
- bogactwo materialnego dziedzictwa kulturowego: obiekty budownictwa i architektury, cmentarze, zabytkowa zieleń, zabytki archeologiczne;
- obszar historycznej Ziemi Chełmińskiej (obszar pomiędzy Wisłą, Drwęcą i Osą), charakteryzujący się bogactwem architektury gotyckiej;
- obszar dawnego osadnictwa holenderskiego z XVI i XVII w na terenie doliny Wisły;
- obszary specyficznych kompozycji krajobrazu fizjograficznego i cennych walorów kulturowych: dolina Drwęcy, dolina Wisły.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego wskazano, iż podstawowym elementem struktury osadniczej i gospodarczej województwa jest tworzona aglomeracja przez Bydgoszcz i Toruń. Skupia ona łącznie 27 gmin, w tym gminę Lubicz. Ze względu na fakt, iż koncentruje ona znaczącą część ogółu mieszkańców, potencjału gospodarczego i społecznego oraz zagospodarowania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, stan jej rozwoju w decydującym stopniu wpływa na możliwości i dynamikę rozwoju pozostałych części województwa. Ponadto nadrzędnym celem zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego jest zbudowanie struktur funkcjonalno - przestrzennych podnoszących konkurencyjność regionu i jakość życia jego mieszkańców. Wskazano, iż rozwój i zagospodarowanie, których źródłem będą największe ośrodki miejskie województwa a stołeczne w szczególności, będzie przez nie generowany w pierwszej kolejności wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, kreując pasma wysokiej aktywności społecznej i gospodarczej. Przede wszystkim, rozwiną się one wzdłuż dróg łączących Bydgoszcz z Toruniem, czyli wzdłuż dróg: ekspresowej nr 10 i krajowej nr 80, a także wzdłuż dróg: krajowej nr 1 łączącej Toruń z Włocławkiem i Grudziądem oraz ekspresowej nr 5 łączącej Bydgoszcz z Grudziądem oraz Żninem i nr 10 na zachód od Bydgoszczy i na wschód od Torunia. Wzdłuż autostrady A-1 pasma wysokiej aktywności gospodarczej rozwiną się przy węzłach: Warlubie, Nowe Marzy, Grudziądz, Lisewo, Turzno, Lubicz, Odolion, Brzeźno, Pikutkowo i Kowal.

Atrakcyjność warunków życia i inwestowania, oprócz dobrze rozwijających się ośrodków miejskich, zapewni wykształcony wojewódzki system ekologiczny. Ma on połączyć wszystkie tereny objęte ochroną prawną w zakresie przyrody i krajobrazu, tj. rezerваты przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu, obszary typowane do europejskiej sieci ekologicznej „Natura 2000” oraz korytarze ekologiczne, umożliwiające migracje roślin i zwierząt między obszarami zachowanej przyrody i już chronionymi. System ekologiczny pozwala na zachowanie bioróżnorodności regionu, zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów biologicznych.

Na poziomie planu ogólnego gminy Lubicz realizacja celów z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług, strefy otwartej. Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny powinny oferować zróżnicowane możliwości w

szczegółności w zakresie usług lokalnych zdrowia, oświaty, administracji publicznej, a także działalności pozarolniczej kultury, gospodarki i sportu na poziomie gminnym. Tego rodzaju strefy znalazły się w planie ogólnym gminy, umożliwiając kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji.

6.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 4: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Lubicz

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Rezerwat przyrody Rzeką Drwęca, obszar chronionego krajobrazu Doliny Drwęcy, obszar natura 2000: PLH280001 Dolina Drwęcy, PLH040012 Nieszawska Dolina Wisły, PLB040003 Dolina Dolnej Wisły, 16 pomników przyrody, 13 użytków ekologicznych, zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jar przy Strudze Lubickiej	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Doliny Drwęcy oraz Doliny Wisły, wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat); - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat); - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat); - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.	Uwzględniono w zakresie granic stref planistycznych. Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat zostały włączone do strefy otwartej.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Występuje 8 terenów, które znajdują się na zboczach doliny Drwęcy, zachodnim zboczu doliny Strugi Rychnowskiej oraz na	Tereny zagrożone ruchami masowymi włączono do strefy otwartej.

	antropogenicznym stoku gdzie usytuowany jest zakład samochodowy	
e) strefy ochronne ujęć wody,	Występuje 7 ujęć wód: - infiltracyjne ujęcie wody w Jedwabnie, powierzchniowe ujęcie wody na Drwęcy w miejscowości Lubicz Dolny, - powierzchniowe ujęcie wody na Drwęcy w miejscowości Jedwabno, - 3 ujęcia poboru wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej w miejscowości Złotonia, - jedno ujęcie poboru wód podziemnych wraz ze strefą ochrony bezpośredniej w miejscowości Lubicz Dolny	Istniejące SUW włączono do strefy infrastrukturalnej.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	10 aktualnych obszarów i terenów górniczych w miejscowościach: Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi, Mierzynek, Nowa Wieś.	Włączono do strefy górnictwa.
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	100 złóż w miejscowościach: Jedwabno, Młyniec Pierwszy, Józefowo, Krobia, Lubicz Górny, Mierzynek, Młyniec Drugi, Nowa Wieś, Grębocin. Piaski i żwiry.	Włączono do strefy otwartej.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 20 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 68 obiektów	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 27	Tereny komunikacji kolejowej włączono do strefy komunikacyjnej.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

6.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny

usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju gminy Lubicz nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

6.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np., wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie gminy Lubicz zidentyfikowano 24 krajobrazy, z których żaden nie uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego, jednak dla 17 z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski z uwagi na to, iż położone są w całości lub części na obszarach chronionych w rozumieniu artykułu 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto na terenie 4 krajobrazów wyznaczono obszar widzenia z punktu widokowego.

Wyznaczone strefy w planie ogólnym gminy Lubicz uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy a w szczególności rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla krajobrazów położonych w granicach obszarów chronionych. Obszary te obejmują tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. W planie ogólnym gminy Lubicz tereny w granicach krajobrazów dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym włączono w zdecydowanej większości do strefy otwartej, aby chronić tereny o szczególnych walorach przyrodniczych lub krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy zachowując integralność i naturalny charakter tych terenów. Należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy otwartej nadal umożliwia wykorzystywanie terenów do celów rekreacyjnych, wypoczynkowych, jako tereny: lasu, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na rozwój przestrzenny gminy nie narażając jednocześnie cennych terenów przyrodniczych na niekontrolowaną urbanizację. Ponadto w celu ochrony wyznaczonego na terenie gminy Lubicz obszaru widzenia z punktu widokowego określono gminne standardy

urbanistyczne, w tym parametry zabudowy. Maksymalna wysokość zabudowy została określona w taki sposób aby nie zakłócać obszaru widzenia z punktu widokowego poprzez niewprowadzanie zarówno zabudowy jak również obiektów infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie, które mogłyby zakłócić jego percepcję oraz negatywnie wpłynąć na jego walory estetyczne i kulturowe.

6.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego gminy Lubicz, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Poza opisem stanu środowiska gminy oraz uwarunkowań środowiskowych, będących podstawą delimitacji regionalizacji uwarunkowań środowiskowych w skali gminy, w opracowaniu ekofizjograficznym określono przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Rozwój przestrzenny gminy został oparty o istniejące zasoby środowiska, które pomimo przekształceń i presji wynikającej z wielowiekowego zagospodarowania zachowały częściowo cenne walory środowiskowe i krajobrazowe. Na terenie gminy Lubicz kluczowe powiązania strukturalno-funkcjonalne realizowane są przez rozbudowany układ hydrograficzny. Najważniejszą rolę łącznikową pełni rzeka Drwęca wraz z dopływami, która uchodzi do Wisły. Razem ze zbiornikami wodnymi, systemem melioracji i łąkami w dolinie Wisły oraz terenami leśnymi tworzą całość przyrodniczą. Zróżnicowanie morfologiczne gminy, od terenów wysoczyznowych po równiny zalewowe i urozmaiconą strefę zboczną doliny Drwęcą, przekłada się nie tylko na bogactwo siedlisk i wysoką bioróżnorodność, lecz także na urozmaicony, atrakcyjny krajobraz. Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie tych terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują, wynikają z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody podlegającej ochronie.

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania należy zaliczyć tereny systemu przyrodniczego gminy. Przepisy aktów regulujących funkcjonowanie obszarów chronionych zostały szczegółowo przeanalizowane i w odpowiedni sposób uwzględnione podczas planowania stref planistycznych. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z pełnionych przez nie funkcji w środowisku. Wszelkie planowane działania rozwojowe w ich pobliżu nie mogą zagrażać ich wartościom przyrodniczym i krajobrazowym. Ustalenia Planu ogólnego nie zwalniają z obowiązywania przepisów odrębnych w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych, a także okazów flory, grzybów i fauny objętych ochroną gatunkową.

Podział gminy na strefy planistyczne uwzględnia uwarunkowania zmierzające do zachowania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, co jest kluczowym elementem planowania przestrzennego. Strefy planistyczne wraz ze wskazanymi profilami funkcjonalnymi uwzględniają:

- ochronę cennych siedlisk, w tym dobrze zachowanych łąk w dolinie Drwęcy oraz istniejących podmokłości w części wysoczyznowej, poprzez pozostawienie tych terenów wolnych od nowej zabudowy;
- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, zwłaszcza wzdłuż doliny rzeki Drwęcy (korytarz o randze ponadregionalnej) oraz jej dopływów (korytarze lokalne), poprzez niedopuszczenie do rozwoju intensywnej zabudowy, ogrodzeń i innych barier, które ograniczają swobodne przemieszczanie się fauny;
- zachowanie w dolinie Drwęcy i Wisły roślinności naturalnej, stanowiącej ostoje rzadkich gatunków roślin i zwierząt oraz regulatorów wilgotności siedlisk i mikroklimatu;
- wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy na obszarach zmeliorowanych i terenach zalewowych w dolinach Drwęcy i Wisły, w celu zachowania funkcji retencyjnych, odwodnieniowych oraz ochrony istniejących siedlisk podmokłych przed degradacją;
- ochronę gleb o najwyższych walorach użytkowych (III klasa bonitacyjna), zlokalizowanych głównie w północnej, północno-zachodniej oraz wschodniej części gminy;
- wyłączenie z zabudowy terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, zlokalizowanych na zboczach doliny Drwęcy, szczególnie w rejonie Jedwabna;
- ochronę krajobrazu kulturowego, obejmującego zabytkowe układy osadnicze, obiekty sakralne wpisane do rejestru zabytków w Grębocinie, Młyńcu Drugim, Rogowie i Złotorii, ruiny zamku w Złotorii, obiekty mieszkalne, gospodarcze oraz zespoły dworsko-parkowe w Brzezinku, Grębocinie, Gronowie, Gronówku, Jedwabnie i Mierzynku;
- utrzymanie niskiej intensywności zabudowy w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, szczególnie w otoczeniu doliny rzeki Drwęcy, w sąsiedztwie lasów i terenów podmokłych;
- kształtowanie nowych inwestycji w sposób spójny z krajobrazem kulturowym i przyrodniczym gminy, z uwzględnieniem lokalnych tradycji architektonicznych oraz walorów estetycznych przestrzeni.

Wyznaczenie stref planistycznych uwzględnia także:

- tereny preferowane do rozwoju funkcji mieszkaniowych, skoncentrowane w obrębie istniejących miejscowości, w szczególności: Lubicza Dolnego, Lubicza Górnego, Złotorii, Grębocina, Krobi i Młyńca Pierwszego;
- wzmocnienie roli Lubicza Górnego, Lubicza Dolnego i Grębocina jako głównych ośrodków funkcjonalnych gminy, poprzez koncentrację działalności gospodarczej, usług publicznych oraz infrastruktury społecznej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym i dostępnością do Torunia;
- lokalizację nowej zabudowy jako uzupełnienie zwartej zabudowy istniejących miejscowości, z pominięciem obszarów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych, co ogranicza rozpraszanie zabudowy i fragmentację przestrzeni produkcyjnej;

- rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych w sposób zrównoważony i harmonijny, w oparciu o walory krajobrazowe doliny Drwęcy, jeziora Józefowa oraz kompleksów leśnych;
- rozwój przemysłu wydobywczego w oparciu o występowanie złóż kruszywa naturalnego, zlokalizowanych w Grębocinie, Jedwabnie, Krobi, Mierzynku oraz Młyńcu Pierwszym i Drugim;
- rozbudowę istniejących oraz rozwój nowych terenów o charakterze przemysłowo-produkcyjnym i logistycznym, szczególnie w sąsiedztwie autostrady A1 oraz drogi krajowej nr 15 (na odcinku Grębocin–Gronowo), jak również na terenach już częściowo przekształconych, m.in. w Lubiczu Dolnym, które dysponują odpowiednią infrastrukturą techniczną i dostępem transportowym.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Lubicz określają predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. Zarówno czynniki przyrodnicze, jak również kulturowe determinują sposób zagospodarowania przestrzeni, co jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju gminy. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Lubicz strefy planistyczne uwzględniają istniejące zasoby oraz nie wpływają na obniżenie walorów środowiska kulturowego, jak również przyrodniczego.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 sierpnia 2024 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zrationalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto według stanu na dzień 27 sierpnia 2024 r.

Obliczenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

- 1) prognozowana liczba mieszkańców w 2043 r. = $22\,907 * 5\% = 24\,052$ mieszkańców
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2023 r. $PUM_0 = 702\,123\text{ m}^2$
- 3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2043 r.

Wg GUS: $P_{-10} = 28,0\text{ m}^2$; Wg GUS: $P_{-20} = 22,7\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 43,0\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 43,3\text{ m}^2$

- 4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 24\,052 - (702\,123 / 43,3) = 7\,724\text{ osoby}$$

8. Część graficzna uzasadnienia

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Lubicz stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 składająca się z 4 arkuszy - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:10 000,
- Plansza 2 składająca się z 4 arkuszy - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:10 000.