

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gronowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 572 i 680) 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. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz uchwały Nr LVI/701/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gronowo, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz przyjętego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gronowo, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gronowo - 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 – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubicz;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć symbol przeznaczenia będący literowym i cyfrowym oznaczeniem poszczególnych terenów, określający ich przeznaczenie;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 7) usług nieuciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące powstawania zjawisk fizycznych lub stanu powodującego przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku za wyjątkiem okapów, i schodów, wysuniętych na odległość nie większą niż 2,0 m;

- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna frontowa elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy oraz schody, na odległość nie większą niż 1,0 m.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole przeznaczenia terenów;
 - 6) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
 - 7) istniejąca zabudowa wartościowa architektonicznie;
 - 8) wymiarowanie w metrach;
 - 9) strefa ochronna 50 m od cmentarza;
 - 10) strefa zieleni izolacyjnej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter nieobowiązujący, informacyjny.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 20, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MW-U;
- 4) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 5) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CC;
- 6) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-19, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U i MW-U obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U i MW-U obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakaz ochrony przed zabudową skarpy przykościelnej położonej w granicach terenu KDL.

DZIAŁ V.

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

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Rejestrze Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują chronione krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne podlegające ochronie.

4. Ochrona zabytków obejmuje:

- 1) obszar cmentarza przykościelnego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków leżący w granicach terenu CC,
- 2) istniejący budynek wartościowy architektonicznie leżący w granicach terenu 1MW-U.

5. Dla terenu cmentarza przykościelnego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznej układu przestrzennego i kompozycji cmentarza,
- 2) nakaz zachowania i konserwacji murowanego ogrodzenia przykościelnego,
- 3) nakaz zachowania i pielęgnacji okazów starodrzewu cmentarnego,
- 4) zakaz tynkowania ceglanego ogrodzenia przykościelnego i jego kamiennej podmurówki,
- 5) nakaz prowadzenia prac przy obiekcie zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

6. Dla istniejącego budynku wartościowego architektonicznie leżącego w granicach terenu 1MW-U obowiązuje nakaz zachowania istniejącej formy architektonicznej z jednoczesnym zakazem zmiany układu dachu, przebudowy otworów okiennych i drzwiowych elewacji frontowej oraz zakazem likwidacji detalu architektonicznego.

DZIAŁ VI.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W związku z tym, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy, nie zachodzi potrzeba określania wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

DZIAŁ VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 22 m;
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych 800 m².

DZIAŁ VIII.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

DZIAŁ IX.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną w odległości 50m od granic istniejącego cmentarza w obrębie której ustala się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI.

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, gabaryty obiektów

§ 13. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków o funkcji publicznej straży pożarnej, gastronomii, biur, hoteli,
- b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- c) zieleni urządzonej,
- d) dojazdów i parkingów,
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynku usługowego:

- III kondygnacje nadziemne,
- 9,0 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
- 9,0 m do okapu oraz 13,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego, z uwzględnieniem zapisów pkt b;

b) dla punktowego przewyższenia budynku usługowego, lub wieży wolnostojącej - 23,0 m,

c) dla budynków gospodarczych, garażowych:

- I kondygnacja nadziemna,
- 7,0 m do kalenicy lub gzymsu,

d) dla wiat i budowli – 10,0 m;

3) geometrię dachu: dach płaski lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45° ;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,5;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, dla samochodów innych niż wozy bojowe straży pożarnej: 1 stanowisko na każde 60 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane w garażach oraz w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami;

9) obowiązek nasadzenia zwartej zieleni ochronnej o zmiennym składzie gatunkowym, z przewagą gatunków zimozielonych w obrębie pasa zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U** i **3MN-U** ustala się:

1) lokalizację:

- a) wolnostojącego lub bliźniaczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno – usługowego,
- b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych do maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
- d) zieleni urządzonej,
- e) dojazdów i parkingów;
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego:

- II kondygnacje nadziemne,
- 6,0 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
- 4,5 m do okapu oraz 10,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych:

- I kondygnacja nadziemna,
- 6,0 m do kalenicy lub gzymsu,

c) dla wiat i budowli – 6,0 m;

3) geometrię dachu:

a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45° ;

b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 15° – 45° ;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,70;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub pod wiatami oraz minimalnie 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni usług realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U** i **2MW-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) wolnostojącego lub bliźniaczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno – usługowego,
 - b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych do maksymalnie 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) dojazdów i parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego:
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 6,5 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 6,5 m do okapu oraz 12,0 m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 6,0m do kalenicy lub gzymsu;
 - c) dla wiat i budowli – 6,0 m;
- 3) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat - dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 15° – 45°;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,70;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub pod wiatami oraz minimalnie 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 16. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni urządzonej i naturalnej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;

- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli - 4,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85%.

§ 17. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) grobów ziemnych i murowanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zieleni urządzonej, parkowej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli – 3,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 5) nakaz uwzględnienia zapisów § 7 ust. 5.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację jezdni, chodników i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację jezdni, pieszojezdni, chodników, miejsc parkingowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

DZIAŁ XII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej lokalnej lub terenu komunikacji wewnętrznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego miejsca na każde 6 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem dróg istniejących położonych w granicach planu i przebiegających poza jego granicami.
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci przebiegających poza granicami planu;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie gaz z podziemnej sieci gazowej;

- 9) dopuszczenie zasilania w gaz z indywidualnych podziemnych zbiorników na gaz,
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 13) dopuszczenie gromadzenia i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 15) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 16) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 17) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 18) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ XIII.

Ustalenia końcowe

§ 21. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 23. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lubicz.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GRONOWO

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR / / 2025
RADY GMINY LUBICZ
Z DNIA 2025 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY LUBICZ



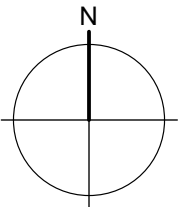
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBICZ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

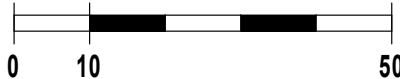
A	STREFA POLITYKI PRZESTRZENNEJ STREFA ZURBANIZOWANA
B	STREFA POLITYKI PRZESTRZENNEJ STREFA URBANIZACJI
M1	PRZEZNACZENIE TERENÓW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
U	PRZEZNACZENIE TERENÓW TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
K1	PRZEZNACZENIE TERENÓW TERENY PARKÓW PODWORSKICH
	OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE
KDGP	DROGA KLASY "GP" - GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDL	DROGA KLASY "L" - LOKALNA

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH PL-2000_6

PODKŁAD MAPOWY POZYSKANO Z PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
NA PODSTAWIE UDZIEŁONEJ PRZEZ STAROSTĘ
TORUŃSKIEGO
LICENCJI NR GOD.6642.1.2777.2023.PP_0415_CL1



SKALA 1: 1000

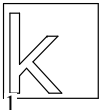


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- | | |
|--|---|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY |
| | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
| | TEREN USŁUG |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ LUB USŁUG |
| | TEREN CMENTARZA CZYNNEGO |
| | TEREN ZIELENI |
| | TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ |
| | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ
WEWNĘTRZNEJ |
| | PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII
ELEKTROENERGETYCZNYCH SN |
| | ISTNIEJĄCA ZABUDOWA WARTOŚCIOWA ARCHITEKTONICZNEJ |
| | WYMIAROWANIE W METRACH |
| | STREFA OCHRONNA 50M OD CMENTARZA |
| | PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|--|---|
| | ISTNIEJĄCA ZABUDOWA |
| | NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA |
| | OGRODZENIE CEMENTARZA |
| | ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN |



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gronowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 572 i 680) 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. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) przedkłada się Radzie Gminy Lubicz listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

I wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gronowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 12 lutego 2025 r. do 17 marca 2025 r., w ustalonym terminie na składanie uwag, wniesiono do projektu planu pismo zawierające 9 uwag, z których Wójt postanowił nie uwzględnić lub uwzględnić częściowo następujące:

1. Uwaga z dnia 26.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.) dotycząca zmiany parametrów zieleni izolacyjnej

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz:

2. Uwaga z dnia 26.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.) dotycząca zmiany parametrów pasa technologicznego od istniejących linii elektroenergetycznych SN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona w zakresie szerokości pasa technologicznego

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz:

3. Uwaga z dnia 26.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.) dotycząca zmiany maksymalnej wysokości zabudowy na 12 m (wieża 25 m)

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej wysokości budynków na 13 m i wieży na 23 m

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz:

II wyłożenie do publicznego wglądu

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 czerwca 2025 r. do 25 lipca 2025 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 572 i 680) 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. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogowo wymagana jest rozbudowa sieci dróg publicznych i kanalizacji ścieków sanitarnych, sieci deszczowej i sieci gazowej.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Lubicz, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Lubicz i właściwego zakładu branżowego

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Lubicz;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) środki pozyskane w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 572 i 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LVI/701/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 marca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gronowo.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby regulacji bieżących procesów inwestycyjnych w tej części gminy Lubicz.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.

2) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika; dopuszczenie gromadzenia, magazynowania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych; do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i innych niż bytowe do szczelnych zbiorników bezodpływowych; zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających zachowanie uwarunkowań wynikających z istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących powstanie zabudowy wpisującej się w charakter określony w przyjętym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lubicz.

13) **Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych wyposażonych częściowo w infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp będący zmianą obowiązującego planu miejscowego jest zbieżny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubicz, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXII/252/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 7 czerwca 2016 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Przewiduje się konieczność dokonania wykupu terenów na cele publiczne. Nie przewiduje się wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Przewiduje się wzrost wartości nieruchomości dla terenów obecnie niezabudowanych. Przewiduje się obciążenie budżetu gminy z tytułu rozbudowy sieci wodociągowej. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany. W ramach przeprowadzonej procedury formalno prawnej Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w dniu 11 grudnia 2024 roku wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,2340 ha użytków rolnych klasy RIIIB.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. Zmieniony projekt planu został skierowany do ponownego wyłożenia. Na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Wójt Gminy Lubicz zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Lubicz projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.