

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) oraz uchwały Nr IX/108/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, 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:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, będąca integralną częścią planu i stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierająca:
 - a) ustalenia planu, określone jako „ustalenia obowiązujące”,
 - b) informacje nie będące ustaleniami planu, określone jako „oznaczenia informacyjne”,
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. W części graficznej planu, określono podział całości obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu wraz z liczbą porządkową, zwane dalej terenami.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym wyklucza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy projektowanych stacji transformatorowych oraz podziemnych części budynków; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

- 2) „zieleni urządzonej” - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych w tym: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy i trawniki) i sezonowe (rabaty, kwietniki);
- 3) „zieleni izolacyjnej” - należy przez to rozumieć ciągły pas zwartej zieleni w postaci roślin średnio i wysokopięnnych, złożony z gatunków charakteryzujących się dobrymi właściwościami pochłaniania zanieczyszczeń, w tym gatunków zimozielonych.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., oraz z definicjami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) symbole terenów;
- 6) przeznaczenie terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe.

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek sytuowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w części graficznej planu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu lub na granicy działki budowlanej;
- 4) rodzaj zabudowy – wolnostojąca;
- 5) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących, w sposób analogiczny do ustaleń planu dla terenów sąsiednich.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 2) nakaz harmonijnego zagospodarowania poprzez stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji i dachów dla nowych budynków i wiat zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące 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, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) geometria dachów: dachy o maksymalnym nachyleniu połaci: 45°;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 9) minimalna szerokość drogi wewnętrznej – zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia: 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 11) sposób realizacji miejsc do parkowania – miejsca odkryte lub w garażach;
- 12) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przylegającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) drogi wewnętrzne należy wydzielić w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz połączenie z drogą publiczną z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań istniejących sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzenie ścieków: odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem tymczasowych rozwiązań, w tym odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt, z wykorzystaniem rozwiązań spowalniających lub zatrzymujących odpływ wód z terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, oraz ze źródeł bezemisyjnych, w tym ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych;

10) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) w przypadku braku sieci dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, z zachowaniem przepisów odrębnych;

11) obsługa w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

12) obsługa w zakresie gospodarki odpadami:

- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązek sytuowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w części graficznej planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do obszaru nieruchomości, na której jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5DJP;
- 4) obowiązek zachowania pasa zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości 5 m, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz harmonijnego zagospodarowania poprzez stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji i dachów dla nowych budynków i wiat zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące 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, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, w tym dla budynków - 10,0 m;
- 3) zakaz podpiwniczania budynków;
- 4) geometria dachów dachy o maksymalnym nachyleniu połaci: 45°;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,4;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 8) minimalna szerokość drogi wewnętrznej – zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia: 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania – miejsca odkryte lub w garażach;
- 11) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nakaz uwzględnienia złożonych warunków gruntowych oraz wysokiego poziomu wód gruntowych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – oznaczonej symbolem 1KDL –poprzez komunikację drogową wewnętrzną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) drogi wewnętrzne należy wydzielić w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz połączenie z drogą publiczną z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań istniejących sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzenie ścieków: odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem tymczasowych rozwiązań, w tym odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu lub na grunt, z wykorzystaniem rozwiązań spowalniających lub zatrzymujących odpływ wód z terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, oraz ze źródeł bezemisyjnych, w tym ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) w przypadku braku sieci dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 11) obsługa w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 12) obsługa w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne z zachowaniem przepisów odrębnych.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.
9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów 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;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
- § 6. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN ustala się: przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązek zachowania dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązek zachowania pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej – oznaczonej symbolem 1KDL –poprzez komunikację drogową wewnętrzną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu; 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 2) minimalna szerokość drogi wewnętrznej – zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) obowiązek zachowania funkcjonalności i drożności rowu;
- 3) obowiązek zachowania dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przekroczenie rowu melioracyjnego przez sieci infrastruktury technicznej oraz drogę wewnętrzną;
- 3) dopuszcza się częściowe przekrycie bądź skanalizowanie rowu w zakresie umożliwiającym jego przekroczenie przez komunikację drogową wewnętrzną w celu zapewnienia połączenia komunikacyjnej terenów 1RN oraz 1 RZM poprzez teren 1MN.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%. 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów 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;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - teren w liniach rozgraniczających stanowi część pasa drogowego drogi lokalnej, przeznaczony jest dla ruchu pojazdów i ruchu pieszych, z dopuszczeniem postoju pojazdów oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą drogi, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na obszary sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące 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, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) teren w liniach rozgraniczających stanowi część pasa drogowego drogi lokalnej; zagospodarowanie z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) przekrój uliczny, w tym chodnik.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa terenów przyległych z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań istniejących sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;

- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) obsługa w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów chłonnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów 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;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

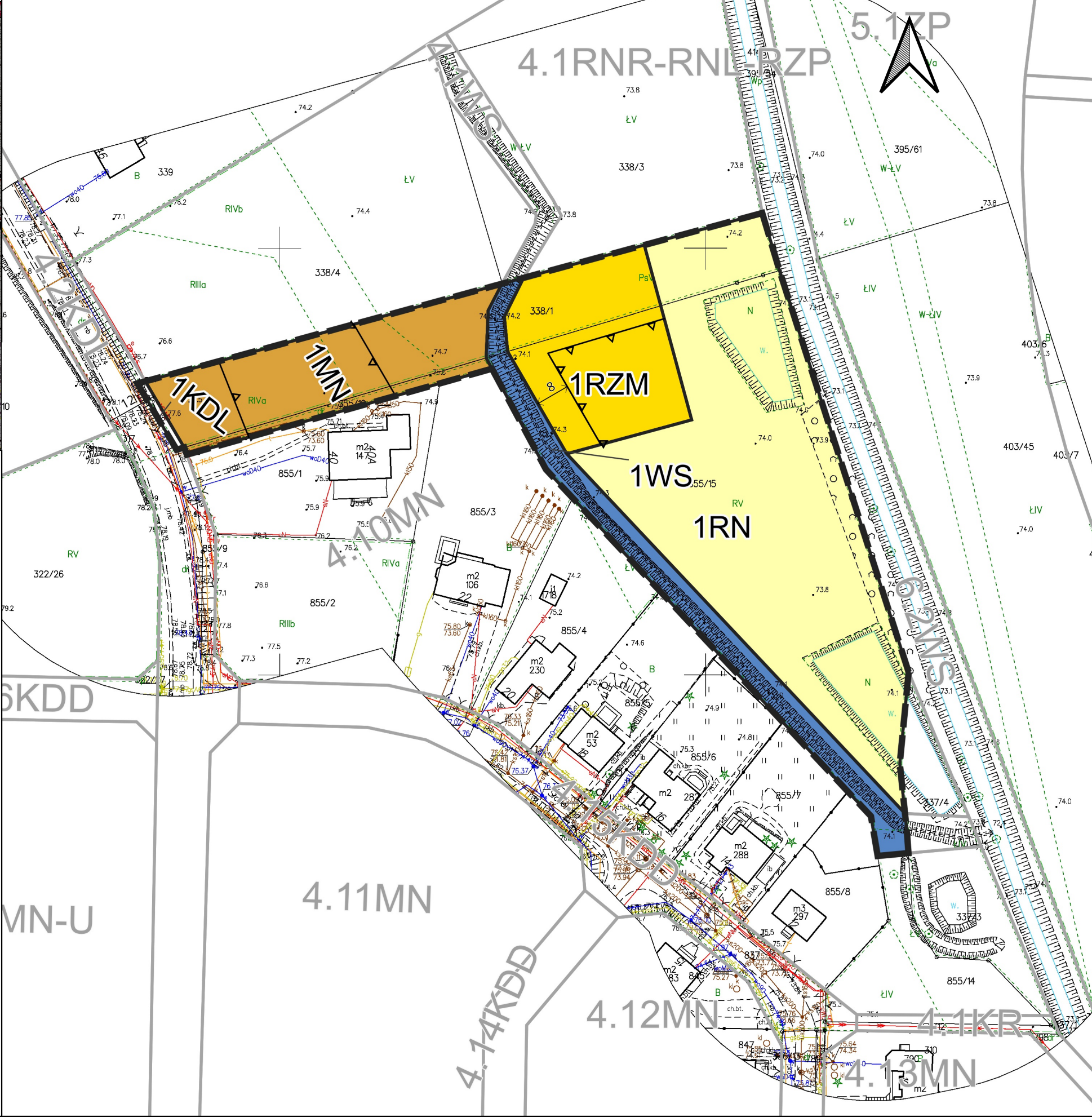
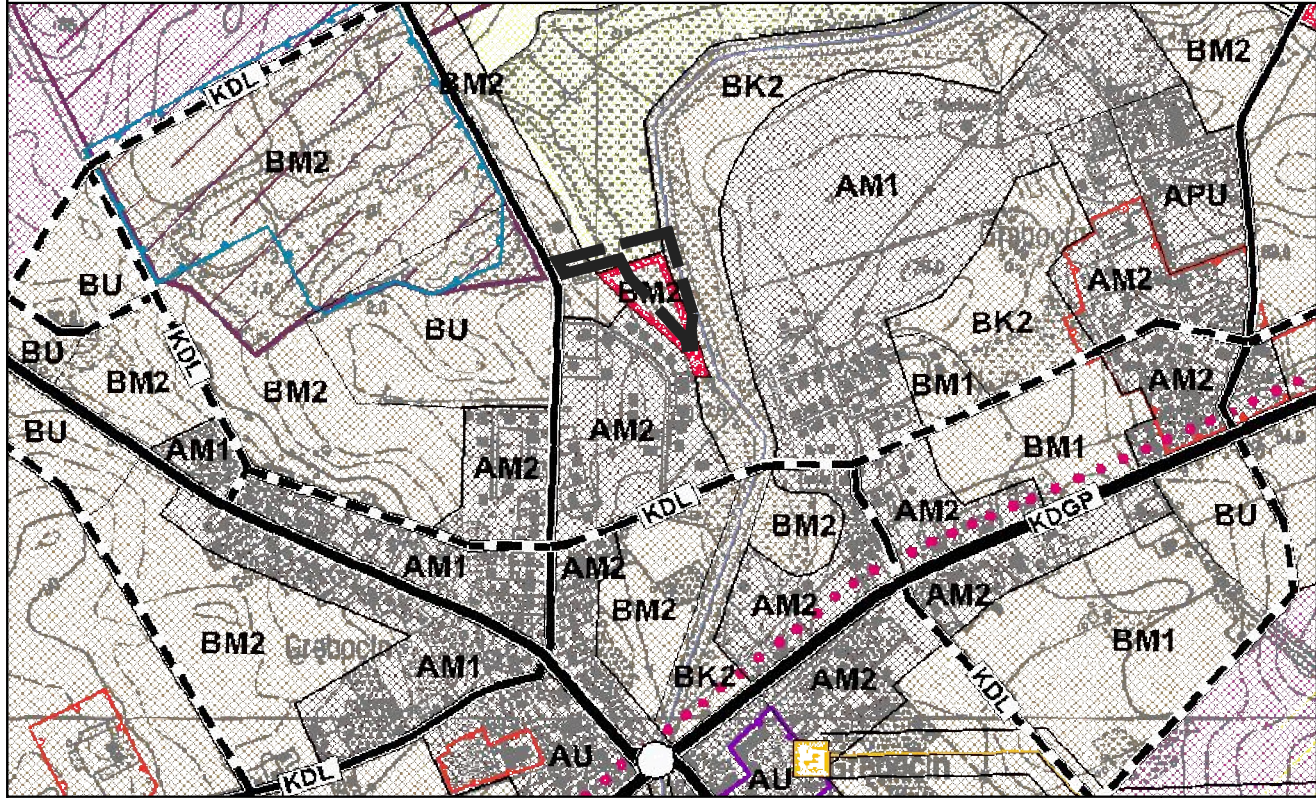
§ 9. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała nr VI/65/24 z dnia 3 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

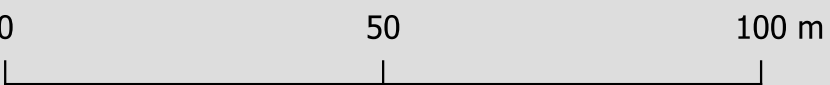
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przygotowała VK
Sprawdziła AK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBICZ
(uchwała nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz
z dnia 11 października 2011 r.)



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin



CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU SKALA 1:1000

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 30 — wymiarowanie w metrach

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS teren wód powierzchniowych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 4.11MN ustalenia mpzp. w sąsiedztwie planu

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Lubicz
z dnia 2025 r.

układ współrzędnych płaskich: PL-2000 strefa 6
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
źródło pochodzenia materiału z państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwo Powiatowe w Toruniu

LEGENDA

- granice przestrzennych jednostek strukturalnych
- B strefa urbanizacji
- C strefa aktywizacji gospodarczej
- D strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- granice terenów polityki przestrzennej
- M1 tereny zabudowy mieszkaniowej
- M2 tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- U tereny zabudowy usługowej
- K2 tereny łąk i pastwisk
- obszar wskazany do rehabilitacji
- obszar wskazany do rekultywacji
- obszar objęty ochroną konserwatorską
- ELEMENTY KOMUNIKACJI
- droga klasy "A" - autostrada (projektowana)
- droga klasy "S" - ekspresowa (projektowana)
- droga klasy "GP" - główna ruchu przyspieszonego
- drogi klasy "G" - główne (istniejące / projektowane)
- drogi klasy "Z" - zbiorcze (istniejące / projektowane)
- drogi klasy "L" - lokalne (istniejące / projektowane)
- granice udokumentowanych złóż kopalin

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2026 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej do realizacji na podstawie planu miejscowego, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436), zadania własne gminy.

2. W granicach planu inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane do realizacji obejmują:

- 1) budowę i rozbudowę dróg do parametrów docelowych;
- 2) budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Gospodarka komunalna, o samorządzie gminnym i Prawo ochrony środowiska;
- 2) rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy - Prawo zamówień publicznych.

§ 3. Zasady finansowania:

- 1) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757);
- 2) realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków z:
 - a) dochodów własnych,
 - b) dotacji,
 - c) pożyczek preferencyjnych,
 - d) funduszy Unii Europejskiej,
 - e) innych źródeł zewnętrznych.
- 3) dopuszcza się udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w wykonaniu Uchwały nr IX/108/24 z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Lubicz sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu obejmuje obszar, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin uchwalony przez Radę Gminy Lubicz uchwałą Nr VI/65/24 z dnia 3 października 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 5725).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), została przeprowadzona procedura sporządzania planu miejscowego, przewidziana w art. 17. Ustawy.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu ukazało się w miejscowej prasie - „NOWOŚCI” w dniu 12.02.2025 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 11.12.2025 r. do 18.03.2025 r., wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości i w BIP. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu tj. do 14.03.2025 r. złożono 4 pisma stanowiące wnioski do sporządzanego planu. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie sporządzania projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

- uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m.in.: wprowadzenie obowiązku zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, ustalenie zaopatrzenia zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, oraz ze źródeł bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego,

- uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni,

- uwzględnia prawo własności,

- uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

- uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

- uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ustalenie odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów,

-dla terenu objętego planem ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11÷13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

-zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

-niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

-projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany miejscowego planu uwzględniony został ważny interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- ustalenia w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - ustalenia planu miejscowego nie powodują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego w stosunku do planów obowiązujących dotychczas,

- ustalenia w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w obszarze planu znajdują się ogólnodostępne drogi publiczne, wzdłuż których mogą poruszać się rowerzyści, korzystając z infrastruktury rowerowej bądź jezdni, projekt przewiduje niezbędne rezerwy terenowe dla budowy infrastruktury rowerowej oraz chodników,

- ustalenia w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz poszczególnych jednostek osadniczych i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

W związku z uchwaleniem planu przewiduje się wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a cytowanej powyżej ustawy Wójt Gminy Lubicz uzyskał opinie właściwych organów/instytucji do projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ww. ustawy, Wójt Gminy Lubicz uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami/instytucjami.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ww. ustawy, Wójt Gminy Lubicz przeprowadził konsultacje społeczne w dniach od 20 listopada 2025 do dnia 31 grudnia 2025 r.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin przedłożono Radzie Gminy Lubicz.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp., przyjętej uchwałą Nr IV/38/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz.

Ustalenia są zgodne z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przyjętym uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r. oraz realizują potrzeby lokalnej społeczności z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

