

**UCHWAŁA NR ..... RADY GMINY LUBICZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz Dolny na obszarze wsi Lubicz Dolny w rejonie ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890),

po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz” (uchwała Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11.10.2011 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz Dolny na obszarze wsi Lubicz Dolny w rejonie ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej, zwany dalej planem.

**§ 2.1.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
  - a) ustalenia planu, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
  - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu, określone w Legendzie jako „Informacje”,
  - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz – Uchwała Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11.10.2011 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**2.** Obowiązującymi ustaleniami zamieszczonymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach.

**§ 3. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu oraz inne, niekolidujące z nim formy wykorzystania terenu, dopuszczone ustaleniami niniejszego planu. W ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojeżdża, place pod śmietniki, zieleń urządzona itp., o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 3) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z literowego symbolu oznaczającego rodzaj przeznaczenia terenu oraz numeru porządkowego terenu;

- 4) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć:
  - a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze, wywołujące zakłócenia funkcji mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:
    - przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami, w szczególności instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów i punkty do ich zbierania i magazynowania,
    - nadmierny ruch pojazdów dostawczych,
    - zakłócenia ciszy nocnej itp.,
  - b) działalność powodującą przekroczenie standardów emisyjnych (wynikających z przepisów ochrony środowiska) – poza granicę nieruchomości przeznaczonej pod usługi, względnie poza budynek, w którym jest prowadzona ta działalność oraz poza lokal usługowy w budynku mieszkalnym, jeżeli budynek jest zlokalizowany na terenie o przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym bądź mieszkaniowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć bryła budynku, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, balkony, wykusze, okapy, gzymsy, docieplenia itp.;
- 6) geometrii dachu – rozumie się przez to kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia geometrii dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn;
- 7) dachu dwuspadowym – rozumie się przez to rodzaj dachu skośnego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia przy czym budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez dach dwuspadowy rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają geometrię dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia.
- 8) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
  - a) wysokim poziomem estetycznym obiektu poprzez szczególne ukształtowanie jego formy indywidualną formą stylistyczną brył budynków, stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.,
  - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowanie faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.;

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

**§ 4.** Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) KD – tereny dróg publicznych.

**§ 5.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego, obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym, poprzez istniejącą drogę wojewódzką przylegającą do obszaru objętego planem;
- 2) nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych lub, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe i wielkość działki, wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 5) nakaz odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

- 6) nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji gminnego układu sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 7) retencjonowanie i wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jako urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia terenu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; moc tych urządzeń nie może przekraczać mocy urządzeń, określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako wymagającej wskazania terenów pod budowę tych urządzeń w planie miejscowym;
- 10) budowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 11) zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, w tym lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz skablowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 14) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 15) wywóz i utylizację odpadów i nieczystości z obszaru planu zgodnie z systemem obowiązującym na obszarze gminy.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ani określania stref ochrony konserwatorskiej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla terenu MN 1**

**§ 8.1.** Ustala się przeznaczenie terenów: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2.** Dopuszcza się lokalizację usług niebędących usługami kolidującymi z funkcją mieszkaniową.

**3.** Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

**§ 9.1.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się elewacje budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi publicznej oznaczonej w planie jako KD2 jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania.

**2.** Budowa, rozbudowa budynków, o których mowa w ustępie 1, winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym.

**3.** Dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów drzwiowych i okiennych, bezpośrednio przy granicy działki nr 107/22 z sąsiednią działką nr 107/7, obręb ewidencyjny Lubicz Dolny 0012, gmina Lubicz, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**4.** Ustala się nakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania działki w sposób umożliwiający zapewnienie dojazdu do działki budowlanej, oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem 107/22, obręb ewidencyjny Lubicz Dolny 0012, gmina Lubicz.

**§ 10.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych służących ochronie środowiska;

3) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;

4) obowiązek uwzględniania zasad zagospodarowania i zakazów wynikających z istnienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy ustanowionego Uchwałą Nr X/260/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy z dnia 24 sierpnia 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2015 r., poz. 2581), zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych,

2) Dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków szyldów i tablic reklamowych, przy zachowaniu następujących warunków:

- rozmieszczenie przedmiotów powinno tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny oraz nie naruszać kompozycji elewacji budynku,
- rozwiązanie kolorystyczne przedmiotów powinno współgrać z kolorystyką budynku.

**§ 12.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy dla działki budowlanej, położonej w granicach terenu MN: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,90;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu MN: 40%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 metrów;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych, oznaczoną na rysunku planu;

5) ustala się geometrię dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45stopni;

6) ustala się gabaryty obiektów: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 180 m<sup>2</sup>.

**§ 13.1.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny.

**2.** Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc do parkowania.

**3.** Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4.** Nie występuje potrzeba ustalania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 14. 1.** Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 17 m;

2) minimalna powierzchnia nowych działek – 800m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek – 60 do 120 stopni.

**2.** Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek gruntu nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz działek drogowych.

**§ 15. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu działki budowlanej 107/7, obręb ewidencyjny Lubicz Dolny 0012, gmina Lubicz, z drogi publicznej zlokalizowanej na terenach dróg publicznych oznaczonych w planie jako KD2 oraz na obszarze przylegającym do obszaru objętego planem przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**2.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu działki budowlanej 107/22 obręb ewidencyjny Lubicz Dolny 0012, gmina Lubicz, z drogi publicznej zlokalizowanej na terenach dróg publicznych oznaczonych w planie jako KD2 oraz na obszarze przylegającym do obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów odrębnych, pośrednio, poprzez teren działki 107/7.

**§ 16.** Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla terenu KD 2**

**§ 17.** Ustala się przeznaczenie terenów: KD - tereny dróg publicznych.

**§ 18.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż:

- 1) jezdnie i inne obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;
- 2) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic itp.;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;
- 4) sieci infrastruktury technicznej;
- 5) nośniki reklamowe stanowiące elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i gminy;
- 6) urządzeń budowlanych urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenu, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego.

**§ 19.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych służących ochronie środowiska;
- 2) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego;
- 3) obowiązek uwzględniania zasad zagospodarowania i zakazów wynikających z istnienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy ustanowionego Uchwałą Nr X/260/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy z dnia 24 sierpnia 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2015 r., poz. 2581), zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Ustala się, na potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych.

**§ 21.1.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę drogi publicznej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**2.** Ustala się szerokość pasa drogowego: teren stanowiący część pasa drogowego drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 3 metry, zgodnie z rysunkiem planu.

**3.** Ustala się klasę drogi publicznej: G – droga główna.

**4.** Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 22.** Nie występuje potrzeba ustalania szczegółowych zasad warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 23.** Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości – 0 %.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Lubicz