

**UCHWAŁA NR XLII/566/2018
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz dot. terenów komercyjnych położonych przy drodze nr 52 na obszarach wsi: Grębocin, Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), w wykonaniu uchwały Nr II/12/2014 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz dot. terenów komercyjnych położonych przy drodze nr 52 na obszarach wsi: Grębocin, Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo, 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.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz dot. terenów komercyjnych położonych przy drodze nr 52 na obszarach wsi: Grębocin, Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo.

§ 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) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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, dojścia, 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.;
- 9) zieleni o funkcji izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej - z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy i dojścia na teren - odpornej na zanieczyszczenia, tworzący całoroczną barierę wizualną i akustyczną oraz oddzielający tereny o uciążliwym oddziaływaniu od terenów o funkcji mieszkaniowej.

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) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług;
- 2) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

§ 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 krajową 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) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu P/U1

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów: P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług.

2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że rozbudowa nie może zwiększyć powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o więcej, niż 30%.

3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się elewacje budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej DK15 jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych;
- 2) nakaz utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez:
 - a) minimalizację, niekorzystnego dla środowiska przyrodniczego, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu i ingerencji w pozostałe systemy środowiska przyrodniczego,
 - b) ochronę zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach.

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

- 1) intensywność zabudowy dla działek budowlanych: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) geometrię dachu: dachu płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 22 stopni, dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie w istniejących budynkach mieszkalnych, w tym miejsca w garażach;
- 2) dla zakładów produkcyjnych - 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 3) dla terenów usług z zakresu gastronomii - 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla terenów usług z zakresu handlu (sklepy punkty usługowe) - 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla terenów usług z zakresu handlu hurtowego - 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla terenów usług z zakresu obsługi motoryzacji - 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko robocze;
- 7) dla pozostałych obiektów: 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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. Obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 5% ogólnej liczby miejsc postojowych - jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 6.

5. Dla istniejących budynków mieszkalnych 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 - 20 m;

- 2) minimalna powierzchnia nowych działek - 2000 m²;
- 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 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z istnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej w następującym zakresie: w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii) - lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1 obowiązują do czasu dyslokacji bądź skablowania linii elektroenergetycznych.

§ 16. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi krajowej DK15 poprzez drogę serwisową zlokalizowaną na terenie przylegającym do obszaru objętego planem od strony południowej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną położoną na terenie oznaczonym w planie jako KDW1.

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenu KDW1**

§ 18. Ustala się przeznaczenie terenów: KDW - teren drogi wewnętrznej.

§ 19. 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) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia budowlane, urządzenia wodne i inne formy zagospodarowania terenu, w szczególności służące prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego.

§ 20. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

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

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej, niż 6,0 m;
- 2) ustala się budowę drogi o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) nie występuje potrzeba ustalania minimalnej ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

§ 24. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 27. 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

Hanna Anzel

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz dot. terenów komercyjnych położonych przy drodze nr 52 na obszarach wsi: Grębocin, Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLII/566/2018 Rady Gminy Lubicz z dnia 28 lutego 2018 r.

OZNACZENIE GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE

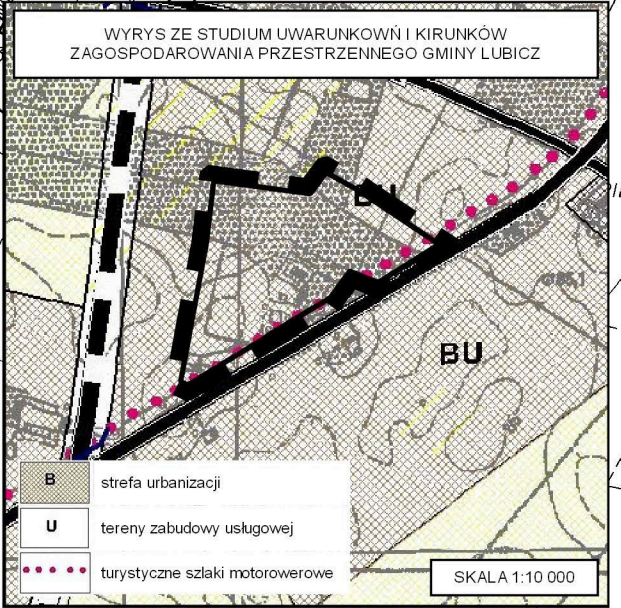
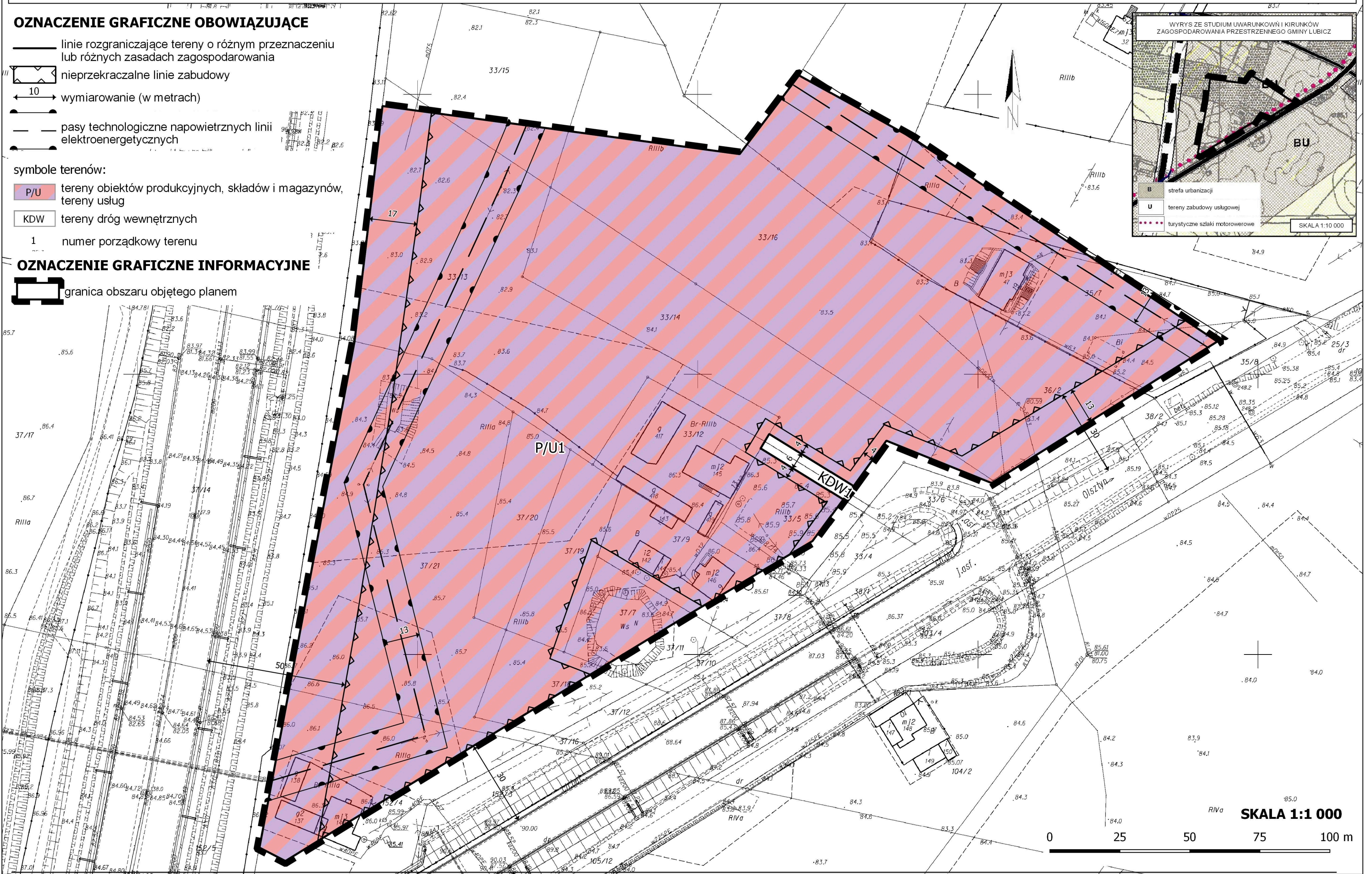
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie (w metrach)
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych

symbole terenów:

- P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- 1 numer porządkowy terenu

OZNACZENIE GRAFICZNE INFORMACYJNE

- granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/566/2018
Rady Gminy Lubicz
z dnia 28 lutego 2018 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz dot. terenów komercyjnych położonych przy drodze nr 52 na obszarach wsi: Grębocin, Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), stwierdza się, że wobec braku uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Lubicz nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/566/2018
Rady Gminy Lubicz
z dnia 28 lutego 2018 r.

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

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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie zmiany planu miejscowego, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), zadania własne gminy.

2. W granicach zmiany planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w wykonaniu uchwały Rady Gminy Lubicz Nr II/12/2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz dot. terenów komercyjnych położonych przy drodze nr 52 na obszarze wsi: Grębocin, Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo.

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Lubicz sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

Obszar planu obejmuje tereny rolne o łącznej powierzchni ok. 5,0 ha.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), została przeprowadzona procedura sporządzania planu miejscowego, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w miejscowej prasie - „NOWOŚCI” w dniu 15.04.2015 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 15.04.2015 r. do 14.05.2015 r., wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości i w BIP. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu tj. do 11.05.2015 r. nie złożono wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

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

1) 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;

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

3) 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, wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego;

4) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni;

5) uwzględnia prawo własności;

6) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) uwzględnia potrzeby interesu publicznego;

8) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) dla terenu objętego planem nie wystąpiła potrzeba ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 2) niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 3) 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Ustalenia planu miejscowego nie powodują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego w stosunku do planu obowiązującego dotychczas.

2) ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie ustalono lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

3) ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - do obszaru objętego planem przylega ogólnodostępna droga publiczna, wzdłuż której mogą poruszać się rowerzyści, korzystając z infrastruktury rowerowej bądź jezdni.

4) ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono. Planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz poszczególnych jednostek osadniczych i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy projekt planu pozostaje zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą Rady Gminy Lubicz z dnia 7 czerwca 2016 r.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z uchwaleniem planu wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu opłat adiacenckich.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a cytowanej powyżej ustawy Wójt Gminy Lubicz uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów/institucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Lubicz uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami/institucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu nastąpiło w dniach od 02.11.2017 r. do 01.12.2017 r.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 25.10.2017 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 24.10.2017 r. do 19.12.2017 r., w wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości oraz w BIP.

W ustawowym terminie, tj. nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do 18.12.2017 r., nie wniesiono uwag.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz dot. terenów komercyjnych położonych przy drodze nr 52 na obszarze wsi: Grębocin,

Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo przedłożono Radzie Gminy Lubicz. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wyznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów usług. 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Hanna Anzel