UCHWAŁA NR III/21/18
RADY GMINY LUBICZ

z dnia 7 grudnia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uchwały Nr XVIII/206/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia, 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 przyjętego uchwałą Nr XLVIII/566/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 106, poz. 1631 z dnia 10 sierpnia 2006 r.), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 1,08 ha, którego granice przedstawia rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 zawierający rysunek zmiany planu;

2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w uchwale inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiarowanie;

6) przeznaczenie terenów:

a) 1KD-L - teren komunikacji publicznej - droga lokalna,

b) 2U - teren zabudowy usługowej,

c) 3KDW - teren komunikacji wewnętrznej,

d) 4UO - teren zabudowy publicznych usług oświaty.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ustępie 1 oraz znajdujące się poza granicami obszaru objętego zmianą planu są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi, tzn. powinno stanowić min. 70% powierzchni całkowitej budynków;

4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć tereny komunikacji wewnętrznej i zieleni oraz inne rodzaje przeznaczenia określone w ustaleniach szczegółowych towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;

5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi lica budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, krużganków, podcieni itp.;

6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć lokalizację powierzchni elewacji frontowej budynku w odległości określonej w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, krużganków, podcieni itp.;

7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol składający się z liczb i liter oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;

8) usługach - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe), z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz warsztatów naprawy pojazdów, stolarni, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok, usług kamieniarskich, handlu materiałami opałowymi i budowlanymi, skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu, dopuszcza się przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.
ustalenia ogólne

§ 4. Stwierdzono, że w granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) budowa sieci infrastruktury technicznej podziemnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się obsługę budynków z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu lub z indywidualnych odnawialnych źródeł energii;

4) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza w oparciu o przepisy odrębne, a tym samym ograniczające emisję niską;

5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z indywidualnych źródeł energii o mocy do 100kW;

6) obsługa w zakresie telekomunikacji z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

7) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji w sposób nie widoczny z ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3.
ustalenia szczegółowe

§ 6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-L.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej - droga lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się pas terenu o szerokości 13-19 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi lokalnej;

2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

3) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w granicach terenu znajduje się istniejąca droga lokalna - ul. Piaskowa i ul. Polna;

2) przebudowa drogi oraz budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne.

5. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zabudowa usługowa w formie szeregowej lub jako jeden duży obiekt;

2) zakaz budowy budynków o funkcji gospodarczo-garażowej;

3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 100%;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,8 do 1,0;

6) wysokość zabudowy usługowej do 4,0m, budynki parterowe;

7) zakazuje się podpiwniczania budynków;

8) dachy płaskie;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru do 0,3 m n.p.t.;

10) nakaz wykończenia elewacji zewnętrznych jako tynkowanych w odcieniach bieli;

11) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi zajmującymi maksymalnie 20% powierzchni elewacji;

12) ustala się obowiązującą linię zabudowy poprowadzoną po granicy działek zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

13) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

14) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach terenu 3KDW:

a) w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej,

b) w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 300 m^2 powierzchni użytkowej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępność komunikacyjna dla projektowanej zabudowy z ~~drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz przez~~ drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW.

5. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3KDW.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, parkingi i tereny zieleni urządzonej.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny poza utwardzonymi ciągami komunikacyjnymi należy zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy utrzymać jako przestrzeń publiczną ogólnodostępną i zagospodarować zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi uchwały.

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się pas terenu o szerokości 6-17m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

3) urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: projektuje się ciąg pieszy oraz parking do obsługi sąsiednich terenów usługowych.

7. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4UO.

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy publicznych usług oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) nakaz zachowania istniejących drzew;

3) dopuszcza się cięcia sanitarne oraz wycinkę drzew obumarłych lub zagrażających zdrowiu i życiu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ma potrzeby ustalania.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 30%;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;

3) nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;

5) wysokość zabudowy do 10,0m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;

6) dopuszcza się podpiwniczanie budynków;

7) dachy płaskie;

8) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy z terenami komunikacyjnymi;

9) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

10) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach terenu w liczbie minimum:

a) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników,

b) 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW oraz z ul. Polnej.

6. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4.
przepisy końcowe

§ 10. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVIII/566/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 106, poz. 1631 z dnia 10 sierpnia 2006 r.).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

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

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Lubicz.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Barcikowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI LUBICZ GÓRNY I KROBIA.

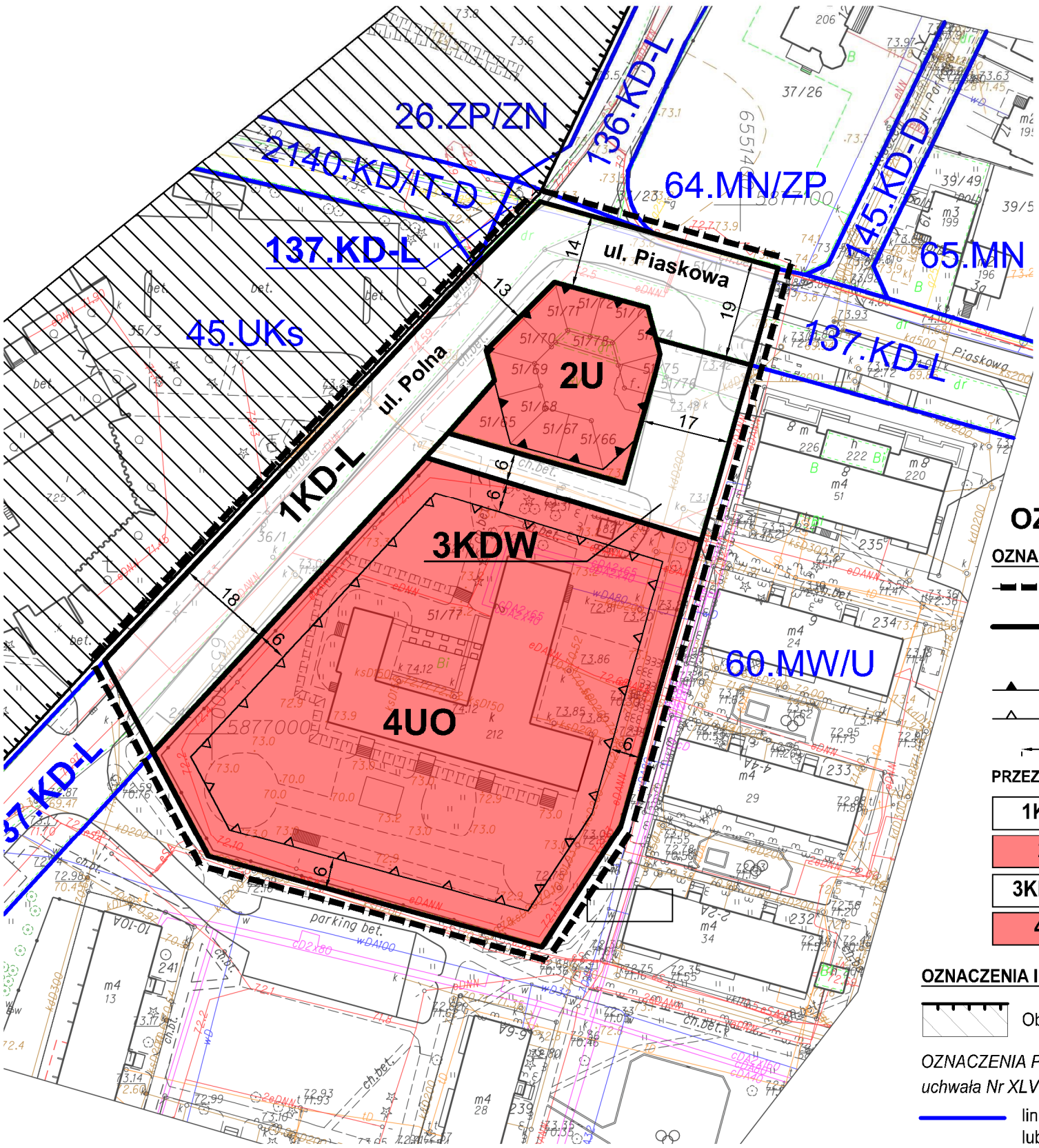
0 10 20 30 40 50m

SKALA 1:1000

organ sporządzający:

WÓJT GMINY LUBICZ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/21/18
Rady Gminy Lubicz
z dnia 7 grudnia 2018 r.



RYSUNEK ZMIANY PLANU

OZNACZENIA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU:

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różny przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- 12 — wymiarowanie

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

1KD-L	teren komunikacji publicznej - droga lokalna
2U	teren zabudowy usługowej
3KDW	teren komunikacji wewnętrznej
4UO	teren zabudowy publicznych usług oświaty

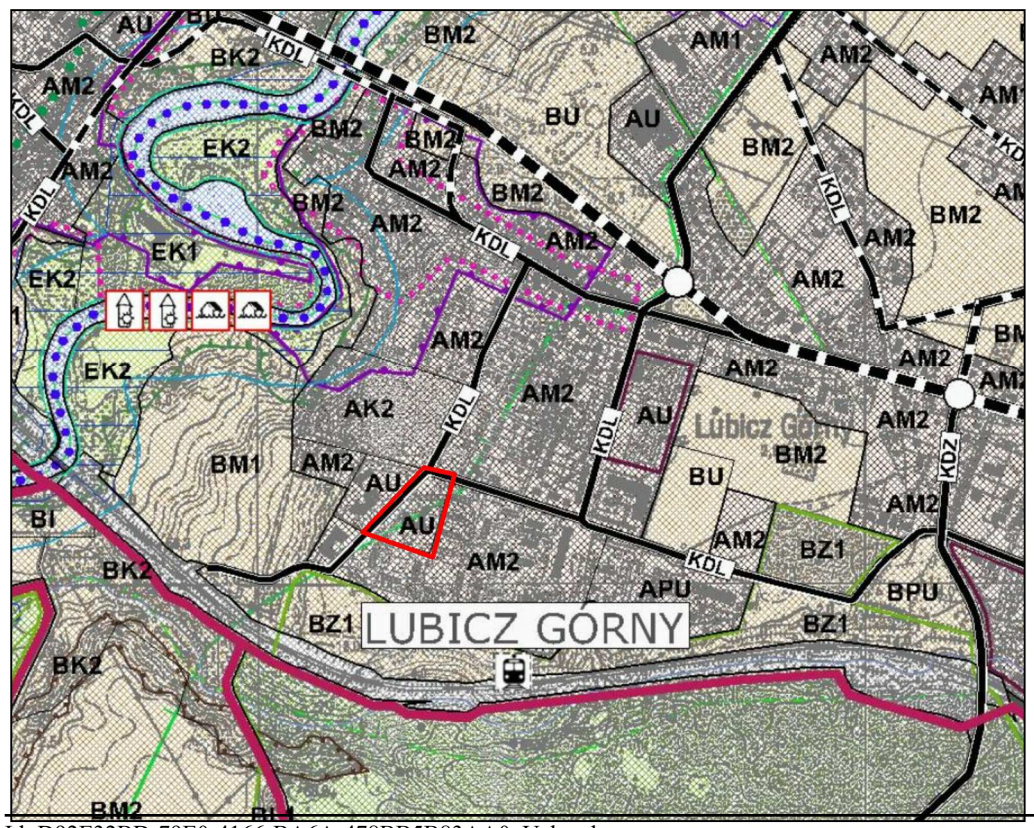
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy

OZNACZENIA PLANU OBOWIĄZUJĄCEGO W SĄSIEDZTWIE:
uchwała Nr XLVIII/566/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 kwietnia 2006 r.

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 60.MW/U — symbol terenu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBICZ



LEGENDA

- granica zmiany Studium w granicach administracyjnych gminy Lubicz
- granice administracyjne gmin sąsiednich
- granice sołectw
- granice nowych terenów inwestycyjnych

PRZESTRZENNE JEDNOSTKI STRUKTURALNE

- I-IV — granice przestrzennych jednostek strukturalnych

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- granice stref polityki przestrzennej
- A — strefa zurbanizowana
- B — strefa urbanizacji
- C — strefa aktywizacji gospodarczej

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- granice terenów polityki przestrzennej
- M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej
- M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- M3 — tereny zabudowy rekreacji
- U — tereny zabudowy usługowej
- PU — tereny zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług
- I — tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- Z1 — tereny lasów i zadrzewień
- Z2 — tereny predysponowane do zalesień i zadrzewień
- K1 — tereny parków podworskich
- K2 — tereny łąk i pastwisk
- O — tereny rolne

- granica obszru objętego planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/21/18

Rady Gminy Lubicz

z dnia 7 grudnia 2018 r.

rozstrrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia

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

Zbigniew Barcikowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/21/18

Rady Gminy Lubicz

z dnia 7 grudnia 2018 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 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 zaspakajaniu 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 2018 r. poz. 994 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

Zbigniew Barcikowski

Uzasadnienie

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XVIII/206/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia.

Zmiana planu została opracowana zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 1,08 ha położony w sąsiedztwie ulic Polnej i Piaskowej. W granicach obszaru objętego zmianą planu znalazły się tereny zurbanizowane, w tym istniejąca dwie drogi gminne (ul. Polna i ul. Piaskowa), teren istniejących usług publicznych (oświaty) oraz niewielki teren niezabudowany pod planowaną zabudowę usługową.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przyjętego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., w myśl którego tereny opracowania zmiany planu położone są w strefie zurbanizowanej, w terenie zabudowy usługowej. Zmiana miejscowego planu ma na celu wyodrębnienie działek położonych przy skrzyżowaniu ulic Polnej i Piaskowej, należących do osób fizycznych, pod dowolną zabudowę usługową, a nie jak do tej pory wyłącznie usług oświaty.

Wskazany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia przyjętym uchwałą Nr XLVIII/566/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 106, poz. 1631 z dnia 10 sierpnia 2006 r.). Do sporządzenia zmiany planu przystąpiono na wniosek właściciela działek, położonych przy skrzyżowaniu ulic Polnej i Piaskowej, wnoszącego o zmianę funkcji terenu z usług oświaty na zabudowę usługowo-handlową.

I. Zmiana planu spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W zmianie planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego przez ustalenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów i kolorystyki budynków.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczają nadbudowę drugiej kondygnacji na terenie istniejących usług oświaty. Dla zabudowy usług komercyjnych ograniczono wysokość do jednej kondygnacji. Zaproponowane parametry uzyskały pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach obszaru objętego zmianą planu znalazły się tereny w większości silnie przekształcone: utwardzone drogi i parkingi oraz teren istniejącej zabudowy usług oświaty. Tereny te nie są objęte żadną z form ochrony przyrody, nie występują również tereny ani obiekty wymagające szczególnej ochrony, brak w granicach zmiany planu terenów zabudowy mieszkaniowej. Istniejące i planowane przeznaczenie nie wykazuje negatywnego wpływu na istniejące w sąsiedztwie osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z powyższym w uchwale zawarto niezbędne ustalenia zapewniające ochronę środowiska, w tym m.in. obsługę budynków z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem nie ma obszarów ani obiektów o wartościach historyczno-kulturowych wymagających ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być spełnione na etapie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Dla przeważającej części terenów objętych zmianą planu utrzymano istniejącą funkcję zabudowy usługowej i komunikacyjną. W zmianie planu wyodrębniono część terenu położonego przy skrzyżowaniu dróg, przeznaczonego wcześniej pod usługi oświaty, umożliwiając wprowadzenie usług komercyjnych. Prognoza skutków finansowych nie wskazuje na wzrost, ani obniżenie wartości gruntów, natomiast wprowadzenie usług komercyjnych w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego oraz przy skrzyżowaniu dróg publicznych z pewnością podniesie atrakcyjność obszaru.

7) Prawo własności.

Ustalenia zawarte w uchwale określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości. Zmianą planu zmieniono przeznaczenie działek nr 51/65-51/75 i 51/78 z usług oświaty na usługi komercyjne. Wprowadzona zmiana zaspokoi potrzeby właścicieli terenu oraz umożliwi świadczenie usług dla mieszkańców pobliskiego osiedla.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania zmiany planu nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania znalazły się istniejące drogi publiczne - gminne, które zgodnie z ustawą o drogach mogą być zakwalifikowane jako drogi o znaczeniu obronnym, jednak zarządzenie Ministra Obrony Narodowej w sprawie wykazu dróg o znaczeniu obronnym jest tajne. W wyniku przeprowadzonej procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu uzyskano pozytywne stanowiska właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

Wójt Gminy Lubicz w wyniku analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu uznał, że wnioskowana zmiana przeznaczenia części terenu z usług oświaty na usługi komercyjne będzie korzystna dla mieszkańców osiedla. Jednocześnie zagwarantowano możliwość rozwoju usług oświaty przez nadbudowę drugiej kondygnacji.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach zmiany planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planu oraz składania uwag do zmiany planu.

Wójt Gminy Lubicz zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 12.12.2016 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16.03.2018 r. do 18.04.2018 r. Dnia 11.04.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 07.05.2018 r. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Lubicz na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem zmiany planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zmiana planu miejscowego w § 7 pkt 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu gminnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Lubicz ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego podjęto w związku z wnioskiem właściciela o zmianę przeznaczenia części terenu z usług oświaty na usługi komercyjne. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uwzględnił interesy wnioskodawcy uznając, że zmiana przeznaczenia będzie korzystna również dla mieszkańców sąsiedniego osiedla zabudowy wielorodzinnej.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) teren objęty zmianą planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg gminnych, z których zapewniona jest obsługa istniejącej i planowanej zabudowy;

2) obszar w granicach zmiany planu obsługiwany jest przez zbiorczą komunikację autobusową, przystanki autobusowe zlokalizowane są w granicach obszaru objętego planem w pasach drogowych;

3) ruch pieszy zapewnia system chodników zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;

4) zmianą planu objęto obszar stanowiący fragment wsi Lubicz Górny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (teren zabudowy usługowej).

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubicz.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubicz stanowi 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 oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarty w analizie zakłada opracowywania planów m.in. w oparciu o wnioski mieszkańców gminy i potencjalnych inwestorów. W związku z powyższym stwierdza się, że opracowanie niniejszego planu jest zgodne z analizą.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa wskazuje następstwa uchwalenia planu miejscowego, a więc prognozowane dochody i obciążenia budżetu związane z uchwaleniem i realizacją jego ustaleń. Zmiana planu miejscowego obejmuje tereny prywatne, gminne i SP. Zmiany dotyczą głównie działek prywatnych, gdzie wprowadza się funkcję usługową.

Zmiana planu nie będzie skutkować zmianami we wpływach podatkowych po wybudowaniu nowych obiektów budowlanych na terenie usług komercyjnych.

Nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej i wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Nie prognozuje się kosztów związanych z wykupieniem nieruchomości i zdaniami własnymi gminy. Nie zaleca się sprzedaży terenów gminnych.

Dla terenów w granicach obszaru objętego zmianą planu ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usług komercyjnych oraz 0% dla terenów przeznaczonych pod usługi oświaty i komunikację. Jak wynika z analizy zmian funkcji terenu, nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej. Nie prognozuje się kosztów związanych z zdaniami własnymi gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Barcikowski