

Wojciech Józef Kozicki
Kolonja Papowska 4, 87-122 Grębocin

Lubicz, 05 sierpnia 2024 r.

Dynamic Metal sp. z o.o.
Maciej Gajewski, Juliusz Tułodziecki
ul. Spółdzielcza 8
87-122 Grębocin

URZĄD GMINY LUBICZ	
data wpływu	2024 -08- 06
Nr	Zał.
Podpis	

Wójt gminy LUBICZ
ul. Toruńska 21
87-162 Lubicz Dolny

Dotyczy: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin

Jako właściciele nieruchomości składających się działek o numerach ewidencyjnych 302/8 i 302/9, położonych w miejscowości Grębocin, gmina Lubicz, w nawiązaniu do obwieszczenia Wójta gminy Lubicz z dnia 1 lipca 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, niniejszym składam następujące uwagi do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i wnoszę o zmiany w zakresie:

1. § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

Pkt 5). obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wnosimy o dodanie zapisu o możliwości likwidacji urządzeń melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Pkt 3). o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące minimalne wskaźniki stanowisk dla samochodów osobowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia:

a) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,

Wnosimy o zmianę zapisu na „1 stanowisko na 5 zatrudnionych”

Pkt 7). odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej, sptyw grawitacyjny ścieków w kierunku południowo-wschodnim wspomagany systemem przepompowni ścieków, włączonego do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej m. Torunia;

Wnosimy o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu „tymczasowych rozwiązań technicznych w tym zbiorników szczelnych bezodpływowych”.

3. § 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Pkt 5). o ile z ustaleń szczegółowych nie wynikają inne wskaźniki, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6: a) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12 m,

Wnosimy o likwidację zapisu „w tym maksymalną wysokość budynku – 12m.”.

4. § 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1U-PP-PS, 4.2U-PP-PS, 4.3U-PP-PS ustala się:

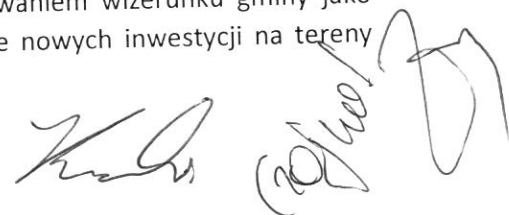
Pkt. 2). minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;

Wnosimy o modyfikację zapisu, tak by współczynnik 10% dotyczył terenu inwestycji.

UZASADNIENIE WNOSKOWANYCH ZMIAN:

1. Zmiana zapisu pozwoli na dostosowanie melioracji na terenie inwestycji oraz na działkach sąsiednich do wymogów planowanej inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów odrębnych. W przypadku gdy układ nowo projektowanych budynków oraz infrastruktury towarzyszącej będzie skutkował koniecznością likwidacji istniejących drenaży lub innych urządzeń melioracyjnych zmiana zapisu nie ograniczy chłonności działki i pozytywnie wpłynie na ekonomiczny aspekt przyszłych inwestycji na terenie objętym planem.
2. Zmiana zapisu ma na celu dostosowanie parametrów do aktualnie obowiązujących standardów rynkowych. Aktualnie projektowane obiekty magazynowe muszą dawać możliwość zmiany profilu wykonywanej w nich działalności w zakresie od funkcji magazynowej do funkcji lekkiej produkcji lub kompletacji towarów. Parametr „1 miejsca parkingowego na 5 pracowników” pozwala na optymalnie ekonomiczne wykorzystanie terenu inwestycji.
3. Konieczność zmiany wysokości dopuszczalnej zabudowy podyktowana jest aktualnie obowiązującymi standardami na rynku obiektów magazynowych oraz oczekiwaniami potencjalnych klientów w zakresie możliwości implementacji w obiektach nowoczesnych systemów automatyzacji procesów składowania i magazynowania towarów.
4. Zmiana zapisu pozwoli na całościowe podejście do bilansu terenu potencjalnie planowanych inwestycji. W przypadku inwestycji planowanych na kilku działkach o tym samym przeznaczeniu w planie miejscowym nie będzie konieczności scalania działek a co za tym idzie znacząco skróci to proces przygotowania terenu do rozpoczęcia inwestycji.

Proponowane powyżej zmiany umożliwią zagospodarowanie terenu bardziej optymalny i efektywny sposób oraz zapobiegą obniżeniu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Racjonalne zagospodarowanie terenu przyniesie korzyści nie tylko dla właścicieli przedmiotowego terenu ale również dla Gminy Lubicz, związane z wyższymi podatkami od nieruchomości, a także kreowaniem wizerunku gminy jako przyjaznej rozwojowi przedsiębiorczości w jej rejonie. Przyciąganie nowych inwestycji na tereny



objęte procedowanym planem miejscowym niewątpliwie przyczyni się do rozwoju gospodarczego całej Gminy.

Wnosimy o przychylne rozpatrzenie uwag i wniosków do projektu planu miejscowego, wprowadzenie zmian, oraz po dokonaniu stosownych opinii i uzgodnień z niezbędnymi organami - ponowne przedłożenie projektu do publicznego wglądu.

PROKURENT
DYNAMIC-METAL Sp. z o.o.

Juliusz Tułodziecki
mgr inż. Juliusz Tułodziecki

DYNAMIC-METAL Sp. z o.o.
DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCY
Członek Zarządu

Maciej Gajewski
mgr inż. Maciej Gajewski

DYNAMIC-METAL Sp. z o.o.
ul. Spółdzielcza 8, 87-122 Grebocin k. Torunia
tel. 056 645 96 70, fax 056 645 92 48
NIP PL 879-226-05-24, Regon 87100203
Org. rej. Sąd Rej. Wydz. VII KRS NR 0000053558
Kapitał Zakładowy: 5.090.500 zł.

Kowchi

