

Grębocin, dnia 26.08.2024 r.

Wnioskodawca:  
Magdalena Agata Górską  
Karol Tomasz Górski  
ul. Spółdzielcza 7  
87-122 Grębocin  
tel. 508124578  
e-mail: karol.gorski@gmail.com



Sz.P.  
Marek Nicewicz  
Wójt Gminy Lubicz

**WNIOSEK**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Grębocin.**

W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin uprzejmie prosimy o wprowadzenie zmian do ustaleń dla jednostki planistycznej oznaczonej 4.1MN-U dla obszaru obejmującego działki geodezyjne nr 241/1, 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin.

Podtrzymujemy naszą prośbę i wnioskujemy o ujęcie obszaru działek o numerach geodezyjnych 241/1, 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin z przeznaczeniem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w parterze budynków.

Obszar ten zgodnie z przedłożonymi do Pana Wójta wnioskami, z dnia 16.02.2022 r. oraz z dnia 6.12.2022 r., w projekcie planu po pierwszym wyłożeniu projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin oznaczony było jednostką planistyczną 4.1MW - Zabudowa Mieszkaniowa Wielorodzinna. Przeznaczenie tego terenu jako Zabudowa Mieszkaniowa Wielorodzinna zgodne było z przedłożonymi wnioskami. W ślad za pierwszym wyłożeniem, pismem z dnia 9.01.2024 r. przedłużyliśmy uwagi do projektowanych parametrów urbanistyczno-architektonicznych z postulowanym ustanowieniem w planie miejscowym optymalnych parametrów dla powyższego obszaru.

Niniejszym, podtrzymujemy nasze wnioski, gdyż przeznaczenie obszaru działek o numerach geodezyjnych 241/1 i 242/2 zlokalizowanych przy ul. Dworcowej w Grębocinie z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest w pełni uzasadnione i zasadne z punktu potrzeby aktywacji przestrzeni po północno zachodniej części Grębocina stanowiącej tereny przyległe do drogi wojewódzkiej 552 oraz do projektowanych dróg zbiorczych 3.1KDL, 4.1KDL, 4.5KDL tworzący (i projektowany) główny układ dróg komunikacyjnych dla Grębocina. Wnioskowane przeznaczenie zgodne jest również ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przyjęte Uchwałą XV/176/2011 z dnia 2011-10-11". Obszar działek 241/1 i 242/2 znajduje się w "strefie urbanizacji B" na "Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami M2" z "Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ..." - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wskazana jest na pierwszym miejscu jako predysponowana do urbanizacji.

Teren działek 241/1, 242/2 znajduje się w obszarze centrotwórczym północno-zachodniej części Grębocina z bezpośrednim sąsiedztwem do terenów zielonych (4.1WS-ZP, 4.1ZP) oraz w bliskiej odległości do terenów usług sportu i rekreacyjnych. Na etapie realizacji projektowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej dla społeczności mieszkańców Grębocina jesteśmy gotowi doposażyć teren rekreacyjny i/lub teren zielony w dodatkowy sprzęt dedykowany mieszkańcom.

W niedalekiej odległości projektowane są również tereny z przeznaczeniem na lokalizację zakładów dających możliwość zatrudnienia dla mieszkańców projektowanego osiedla. Zapewnienie możliwości zamieszkania w bliskiej odległości od miejsca pracy lub podjęcia pracy w bardzo niewielkiej odległości od miejsca zamieszkania wpisuje się w obecną światową tendencję skracania odległości w celu minimalizowania konieczności korzystania z transportu zbiorowego lub indywidualnego. Utrzymanie, w odniesieniu do pierwszego wyłożenia projektu planu, profesjonalnie zorganizowanej zabudowy wielorodzinnej, o walorach architektonicznych oraz urbanistycznych niewątpliwie spowoduje rozwój tego obszaru Grębocina.

Nie bez znaczenia jest również fakt iż dla wnioskowanej zabudowy wielorodzinnej projektowanej na terenie działek geodezyjnych 214/1 i 242/2 otrzymaliśmy od ZUK w Lubiczu Sp. z o.o. warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wody zimnej i na podstawie tych warunków, po pierwszym wyłożeniu planu, przystąpiliśmy do projektowania rozbudowy sieci w/w infrastruktury technicznej która zapewnia całkowitą obsługę terenu projektowanej inwestycji oraz zapewni infrastrukturę dla przyległych do projektowanej sieci terenów jednostek planistycznych. Projekt kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewiduje budowę 700 metrowego odcinka sieci - projekt obecnie jest zaawansowany na wysokim stadium. Projekt kanalizacji deszczowej przewiduje budowę 300 m odcinka sieci. Sieć wody zimnej zlokalizowana jest na terenie działki 242/2. Dla wnioskowanej zabudowy otrzymaliśmy również zapewnienie przyłączenia się do sieci gazowej średniego ciśnienia, która znajduje się przy pasie drogowym ul. Dworcowej - przy terenie działek 241/1 i 242/2 oraz otrzymaliśmy zapewnienie o przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej.

Północno-zachodnia część Grębocina jest dobrym miejscem dla stworzenia alternatywnego-nowego centrum Grębocina. Bliskość terenów zieleni urządzonej, rekreacji, wypoczynku, sportu i usług, sprawia, że aktywowanie tych okolic pozwoli na stworzenie nowego, przyjaznego terenu dla mieszkańców z dala od drogi nr 15 ul. Kowalewska o dużym natężeniu ruchu i w przyszłości o ograniczonym dostępie do możliwości włączenie się do ruchu z ulic podrzędnych. Dla dobra funkcjonowania tej przestrzeni potrzebni są mieszkańcy, którzy będą korzystać z tych terenów, niestety zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jest mniej intensywna i bardziej rozproszona, a często mieszkańcy domków jednorodzinnych potrzebę rekreacji indywidualnej zaspokajają w zaciszu własnego ogródka. Dlatego bardzo dobrym i wskazanym rozwiązaniem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która wprowadzi więcej mieszkańców do tej części wsi, którzy będą korzystać z zaprojektowanych terenów rekreacyjnych i zaspokoją potrzebę rekreacji na obszarze terenów zieleni publicznej i obszarze terenów usług sportu. Ponadto deklarujemy doposażenie istniejącego placu zabaw, o sprzęt który będzie wynikał z potrzeb użytkowników, aby wesprzeć lokalną społeczność w uatrakcyjnieniu terenu publicznego. Wnioskowana zabudowa nie będzie ograniczać możliwości inwestycyjnych na działkach sąsiednich.

Chcielibyśmy również podkreślić iż jako wnioskodawcy jesteśmy związani z Grębocinem od kilku pokoleń, tu jest nasz Dom rodzinny, w Grębocinie zarejestrowane są rodzinne działalności gospodarcze i spółki prawa handlowego dedykowane prowadzonym inwestycjom obecnym i przyszłym. Znamy lokalną społeczność i w tej społeczności żyjemy. Naszym celem również jest wspieranie lokalnej społeczności. Wnioskowane przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna będzie zdecydowanie wyłącznie pozytywnie oddziaływała na lokalną społeczność. Rozwój i prowadzenie naszych inwestycji na terenie Grębocina i Gminy Lubicz zapewni również nowe miejsca pracy oraz zamieszkają w Grębocinie mieszkańcy, którzy rezydencję podatkową będą mieli w Gminie Lubicz.

Ponadto, chcielibyśmy dodać iż do w/w wniosków jak i do wniosków dotyczących terenów przy ul. Rogowskiej w Grębocinie, załączyliśmy wizualizacje urbanistyczno-architektoniczne. Przekazane projekty opracowaliśmy w zespole złożonym z Architektów, Urbanistów, Inżynierów Budownictwa i Inżynierii Środowiska. Projekty zabudowy oparte są o projekt budynku wielorodzinnego, który opracowaliśmy dla wnioskowanych terenów z założeniem iż na kolejnym etapie (drugi/trzeci) realizacji inwestycji uruchomimy na terenie Gminy Lubicz zakład prefabrykacji elementów żelbetowych (ściany, stropy, słupy, belki, ect. ) dla optymalnego prowadzenie procesu inwestycji naszych, jak i zewnętrznych. Planujemy w oparciu o system elementów prefabrykowanych realizację zabudowy wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej.

Po przeanalizowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin dla jednostki planistycznej 4.1MN-U dla działek nr 241/1, 242/2 wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tak jak to było przy pierwszym wyłożeniu planu. W związku z wnioskowaną zmianą przeznaczenia terenu, wnosimy również o następujące parametry:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach budynków oraz z dopuszczeniem usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50% powierzchni działki budowlanej (lub usunięcie tej informacji w przypadku, kiedy jest podany wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy);
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 14,0 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- 6) geometria dachu – dachy o maksymalnym nachyleniu połąci 20°;
- 7) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej – 500 mkw.;
- 9) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

Ponadto wnosimy o dopuszczenie:

1. w terenie 6.1KDG - dopuszczenie lokalizacji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 552 do działki nr 242/2.

Mając na względzie powyższe, prosimy o uwzględnienie zmiany przeznaczenia terenu działek geodezyjnych nr 241/1 i 242/2 w planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej granicząca z terenami usług i przemysłu oraz wnioskowane parametry urbanistyczne nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz.

Ponadto, przyjęty standard urbanistyczny w Gminie Lubicz nie wyklucza sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej graniczącej bezpośrednio z zabudową usługową i produkcyjną, co zostało wykazane w uchwale nr LXII/781/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 października 2023r., która dla terenu Lubicza Górnego przewidywała sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U z terenami usługowo-produkcyjnymi 2U-P. Parametry architektoniczno-urbanistyczne dla wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie są w sprzeczności ze standardami zabudowy wielorodzinnej oznaczonej na planie 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, ustalone w powyższej uchwale.

Z wyrazami szacunku  
Magdalena Górska  
Karol Górski

Załączniki:

1. Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego;
2. Wniosek dot. osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego przy ul. Dworcowej w Grębocinie z dnia 16.02.2022r.;
3. Wniosek dot. wprowadzenia zmian w projekcie planu na działkach nr 241/1 i 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnego z dnia 06.12.2022r.;
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin po pierwszym wyłożeniu z dnia 09.01.2024r.;
5. Zał. nr S1 - Koncepcja projektu sieci;
6. Zał. nr W1 - Koncepcja Osiedla przy ul. Dworcowej w Grębocinie;
7. Zał. nr W2 - Koncepcja Osiedla przy ul. Rogowskiej w Grębocinie;

## Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

### 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: ..... WÓJT GMINY LUBICZ.....

### 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

- 2.1. wniosek do projektu aktu       2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>  
 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>       2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- 3.1. plan ogólny gminy  
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji  
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane  
 3.4. audyt krajobrazowy  
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

### 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: ..... KAROL TOMASZ GÓRSKI.....

Kraj: ..... POLSKA..... Województwo: ..... KUJAWSKO-POMORSKIE.....

Powiat: ..... TORUŃSKI..... Gmina: ..... LUBICZ.....

Ulica: ..... SPÓŁDZIELCZA..... Nr domu: ... 7... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... GRĘBOCIN..... Kod pocztowy: ..... 87-122.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): karol.gorski@gmail.com

Nr tel. (nieobowiązkowo): 508-124-578

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

tak       nie

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

<sup>1)</sup> Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

<sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

<sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

<sup>4)</sup> W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

<sup>5)</sup> Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

## 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik     pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

## 7. TREŚĆ PISMA

### 7.1. Treść<sup>6)</sup>

Po przeanalizowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin dla jednostki planistycznej 4.1MN-U dla działek nr 241/1, 242/2 wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tak jak było to przy pierwszym wyłożeniu planu. W związku z wnioskowaną zmianą przeznaczenia terenu, wnosimy również o następujące parametry:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach budynków oraz z dopuszczeniem usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50% powierzchni działki budowlanej (lub usunięcie tej informacji w przypadku, kiedy jest podany wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy);
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 14,0 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 6) geometria dachu – dachy o maksymalnym nachyleniu pości 20°;
- 7) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej – 500 mkw.;
- 9) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

Ponadto wnosimy o dopuszczenie:

1. w terenie 6.1KDG - dopuszczenie lokalizacji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 552 do działki nr 242/2.

<sup>6)</sup> Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
1	PROJEKT MZPZ CZĘŚCI WSI GRĘBOCIN	DZ. NR 241/1, 242/2, OBR. EWID. 0004 GRĘBOCIN, JEDN. EWID. 041504_2 LUBICZ	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	WNIOSEK OBEJMUJE JEDNOSTKĘ PLANISTYCZNĄ 4.1MN-U NA DZ. NR 241/1 I 242/2, DOTYCZY ZMIANY FUNKCJI PRZEZNACZENIA TERENU NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINĄ

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup>	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	.....	.....	.....	.....

## 8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę       Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

### 8D.1. 9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.<sup>9)</sup>

### 8D.2. 10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Karol Gwizd

Data: 26.08.2024

<sup>7)</sup> W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

<sup>8)</sup> Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

<sup>9)</sup> W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Grębocin, dnia 16.02.2022 r.

**Wnioskodawca:**

Karol Tomasz Górski  
ul. Spółdzielcza 7  
87-122 Grębocin  
tel. 508124578  
e-mail: karol.gorski@gmail.com

**Sz.P.**

**Marek Nicewicz**  
Wójt Gminy Lubicz

## **WNIOSEK**

### **dot. Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne przy ul. Dworcowej w Grębocinie**

W nawiązaniu do ustaleń poczynionych na spotkaniu w dniu 26.10.2021 r. w obecności Wójta Wojciecha Rakowieckiego, kierownika referatu gospodarki przestrzennej p. Marka Pilewskiego, p. Karola Górskiego – współwłaściciela i pełnomocnika właścicieli gruntów oraz urbanistki Agnieszki Wydry, zwracam się z prośbą o wprowadzenie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin. Wnoszę o wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia usług w parterach budynków na działkach 241/1, 242/2 w miejscowości Grębocin.

Aktualnie dla przedmiotowych działek obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, przyjętego uchwałą Nr XLIV/465/10 Rady Gminy Lubicz z dnia 23 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 149, poz. 1848, z 2013 r. poz. 2588 oraz z 2014 r. poz. 1868).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podstawowym przeznaczeniem terenu objętego wnioskiem stanowią usługi komercyjne nieuciążliwe (U1) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz drogi dojazdowej (symbol KD5-L do ul. Glinianek, która łączy się z ul. Dworcową oraz KD4-L, która wg miejscowego planu zagospodarowania zaprojektowana jest równolegle do ul. Dworcowej i krzyżuje się z ul. Owocową.

Wnioskowane zmiany są niezbędne dla realizacji planowanego osiedla mieszkaniowego, zaproponowany przez nas sposób zagospodarowania terenu zakłada wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze o wysokim standardzie architektonicznym, zaspokoiliby to potrzeby najbliższego sąsiedztwa pod względem podstawowych usług i odciążałoby punkt centralny, który znajduje się przy głównym skrzyżowaniu ul. Kowalewskiej, ul. Lubickiej i ul. Dworcowej. Ponadto wg MPZP w pobliżu mają powstać tereny sportu, oświaty oraz zieleni urządzonej, dzięki temu większa ilość mieszkańców będzie miała możliwość z nich korzystać, a zabudowa wielorodzinna sprawi, że tereny te nie będą umierały po godzinach pracy, tak jak by to miało miejsce przy zabudowie usługowej.



Na przedmiotowym terenie zaplanowano budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze wraz infrastrukturą towarzyszącą, tj. sieciami infrastruktury technicznej, komunikacją (w tym parkingami) oraz terenami zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na powierzchni 1,5 ha.

Teren objęty opracowaniem ma możliwość podłączenia do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej. Podłączenie wnioskowanego terenu do gminnej sieci wodociągowej zostało potwierdzone w warunkach projektowych (pismo znak: ZUK-WP/W/2022/39/MRW z dnia 10.0122022 r.), do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (pismo znak: ZUK-WP/K/2022/38/MRW z dnia 10.0122022 r.) oraz do gminnej sieci kanalizacji deszczowej (pismo znak: ZUK-WP/KD/2022/1/MRW z dnia 10.0122022 r.) wydanych przez gestora sieci - Zakład Usług Komunalnych w Lubiczu.

Na terenie planowanego osiedla zaprojektowano układ komunikacyjny wraz z parkingami. W projekcie przewidziano minimum 1,0 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, w tym miejsca parkingowe w garażach podziemnych. Obsługa miejsc parkingowych bezpośrednio z projektowanych dróg lokalnych (KD5-L i KD4-L) oraz drogi wewnętrznej. Ponadto zaprojektowano dwa zjazdy do parkingu podziemnego, jeden od strony drogi lokalnej KD4-L, drugi przy drodze wewnętrznej. Droga wewnętrzna powiązana za pomocą zjazdu z drogi lokalnej (D KD5-L) połączonej z ul. Glinianki (droga gminna 100901C), która łączy się z drogą wojewódzką nr 552 (ul. Dworcową) Przelotowa droga wewnętrzna o szer. 5m oraz drogi lokalne umożliwiają odpowiedni dostęp dla służb ratunkowych (pogotowie, straż pożarna) oraz obsługi technicznej (śmieciarki), przez co gwarantują bezpieczeństwo przyszłym mieszkańcom. W związku z tym chcielibyśmy zaproponować rozważenie wprowadzenia nowego zjazdu z ul. Dworcowej (pas z prawoskrętem, pas równoległy do ul. Dworcowej) oraz wjazd na ul. Dworcową również z nakazem skrętu w prawo, zapewni to płynny ruch samochodowy, nie stwarzający zagrożenia.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przewiduje tereny objęte opracowaniem, jako strefa urbanizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami, a w sąsiedztwie z terenami zabudowy usługowej. Zgodnie ze Studium przeznaczenie terenów obejmuje w całości tereny zabudowane i będące w trakcie zabudowania wszystkimi rodzajami funkcji tj. funkcją usługową, mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodzinną, produkcyjną itd. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszy warunków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz

W granicach terenu inwestycji przewidziano min. 25% powierzchni pod tereny zieleni urządzonej, w tym ogrody przydomowe oraz wspólne tereny rekreacyjno-sportowe.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości IV kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze, pod kompleksem zaprojektowano garaże podziemne, celem dodatkowego zabezpieczenia miejsc postojowych.

W ramach realizacji inwestycji planowana jest budowa ok. 240 mieszkań średniej wielkości, tj. 34m<sup>2</sup>-74m<sup>2</sup>, zapewniających szeroką dostępność dla mieszkańców gminy Lubicz. Wnioskuje się o dopuszczenie funkcji usługowej w parterach budynków, celem umożliwienia wprowadzenia podstawowych usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej jak: żłobek, przedszkole, sklep, usługi fryzjerskie, kosmetyczne itp.

Umożliwienie powstania osiedla mieszkaniowego będzie korzystne zarówno dla mieszkańców jak i dla samej gminy. Oddanie do użytku nowych lokali mieszkalnych wypełni deficyt na lokale mieszkalne, a gminie zapewni znaczące dochody wynikające z poboru podatku od nieruchomości, a także zwiększy znacząco liczbę odbiorców wody i kanalizacji.

Przeznaczenie w planie miejscowym działek nr 241/1 i 242/2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz i stanowi wyraz polityki przestrzennej gminy. Studium zakłada bowiem dla wnioskowanego terenu głównie rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług.

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062),
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 6) prawo własności.

Planowana inwestycja uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizacja inwestycji w postaci kompleksowo zaprojektowanego osiedla z odpowiednim układem komunikacyjnym i parkingami oraz infrastrukturą techniczną gwarantuje powstanie uporządkowanej przestrzeni, charakteryzującej się zaplanowanym układem urbanistycznym i spójną architekturą. Realizacja całego osiedla w ramach jednej inwestycji ma zdecydowaną przewagę nad realizacją indywidualnych przedsięwzięć, które cechuje duża różnorodność w zakresie wyglądu architektonicznego i często problematyczna kwestia budowy dróg i sieci w oparciu o skomplikowaną strukturę własności.

Umożliwienie budowy osiedla o powierzchni 1,5 ha na gruntach użytkowanych rolniczo zdecydowanie podniesie walory ekonomiczne przestrzeni i będzie korzystne dla gminy zarówno pod kątem ekonomicznym jak i społecznym. Realizacja osiedla podniesie znacząco wysokość podatku od nieruchomości oraz poprawi metraż lokalu mieszkalnego na mieszkańca gminy Lubicz, a tym samym wpłynie na poprawę warunków bytowych mieszkańców.

Teren został przeanalizowany pod kątem struktury gruntów oraz jakości środowiska. Z analizy pozyskanych danych (badania geologiczne, mapy hydrogeologiczne, dane stanu środowiska) wynika, że obszar spełnia wymagania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowy mieszkaniowej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Mając na względzie powyższe, wnosimy o uwzględnienie wnioskowanej funkcji zabudowy w planie zagospodarowania przestrzennego tej części wsi Grębocin.

Mamy świadomość, że wprowadzone zmiany będą wymagały ponownego uzgodnienia projektu planu. Dlatego nie zwlekaliśmy ze składaniem pisma do momentu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uważamy, że uwzględnienie zmian jeszcze przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu jest korzystne, ponieważ skróci czas opracowania planu.

#### Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu planowanego osiedla.
2. Komunikacja na podkładzie z obowiązującego wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania terenu.
3. Wizualizacje projektowanego osiedla
4. Wyrys z planu miejscowego z 2010r.
5. Wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz – kierunki zagospodarowania przestrzennego.
6. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Grębocin, dnia 6.12.2022 r.

**Wnioskodawca:**

Magdalena Agata Górską  
Karol Tomasz Górski  
ul. Spółdzielcza 7  
87-122 Grębocin  
tel. 508124578  
e-mail: karol.gorski@gmail.com

**Sz.P.**

**Marek Nicewicz**

Wójt Gminy Lubicz

## **WNIOSEK**

**dot. wprowadzenia w projekcie planu na działkach 241/1, 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

Niniejszym, podtrzymuję wniosek i ustalenia poczynionych na spotkaniu w dniu 26.10.2021 r. w obecności Wójta Wojciecha Rakowieckiego, kierownika referatu gospodarki przestrzennego p. Marka Pilewskiego, p. Karola Górskiego – współwłaściciela i pełnomocnika właścicieli gruntów oraz urbanistki Agnieszki Wydry. Zwracam się z prośbą o wprowadzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin. funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia usług w parterach budynków na działkach 241/1, 242/2 w miejscowości Grębocin.

Aktualnie dla przedmiotowych działek obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, przyjętego uchwałą Nr XLIV/465/10 Rady Gminy Lubicz z dnia 23 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 149, poz. 1848, z 2013 r. poz. 2588 oraz z 2014 r. poz. 1868).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podstawowym przeznaczeniem terenu objętego wnioskiem stanowią usługi komercyjne nieuciążliwe (U1) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz drogi dojazdowe (symbol KD5-L do ul. Glinianek, która łączy się z ul. Dworcową oraz KD4-L, która wg miejscowego planu zagospodarowania zaprojektowana jest równoległe do ul. Dworcowej i krzyżuje się z ul. Owocową.

Wnioskowane zmiany są niezbędne dla realizacji planowanego zorganizowanego osiedla mieszkaniowego spójnego architektonicznie. Zaproponowany przez nas sposób zagospodarowania terenu zakłada wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze o wysokim standardzie architektonicznym, który zaspokoiłoby potrzeby najbliższego sąsiedztwa pod względem podstawowych usług i odciążałoby punkt centralny, który znajduje się przy głównym skrzyżowaniu ul. Kowalewskiej, ul. Lubickiej i ul. Dworcowej. Ponadto wg MPZP w pobliżu mają powstać tereny sportu, oświaty oraz zieleni urządzonej, dzięki temu większa ilość mieszkańców będzie miała możliwość z nich korzystać, a zabudowa

wielorodzinna sprawi, że tereny te nie będą umierały po godzinach pracy, tak jak by to miało miejsce przy zabudowie usługowej.

Na przedmiotowym terenie zaplanowano budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze wraz infrastrukturą towarzyszącą, tj. sieciami infrastruktury technicznej, komunikacją (w tym parkingami) oraz terenami zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na powierzchni 1,5 ha.

Teren objęty opracowaniem ma możliwość podłączenia do przyległej do nieruchomości sieci gazowej, gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej. Podłączenie wnioskowanego terenu do gminnej sieci wodociągowej zostało potwierdzone w warunkach projektowych (pismo znak: ZUK-WP/W/2022/39/MRW z dnia 10.0122022 r.), do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (pismo znak: ZUK-WP/K/2022/38/MRW z dnia 10.0122022 r.) oraz do gminnej sieci kanalizacji deszczowej (pismo znak: ZUK-WP/KD/2022/1/MRW z dnia 10.0122022 r.) wydanych przez gestora sieci – Zakład Usług Komunalnych w Lubiczu.

Na terenie planowanego osiedla zaprojektowano układ komunikacyjny wraz z parkingami. W projekcie przewidziano minimum 1,0 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, w tym miejsca parkingowe w garażach podziemnych. Obsługa miejsc parkingowych bezpośrednio z projektowanych dróg lokalnych ul. Dworcowa (KD5-L i KD4-L) oraz drogi wewnętrznej. Ponadto zaprojektowano dwa zjazdy do parkingu podziemnego, jeden od strony drogi lokalnej KD4-L, drugi przy drodze wewnętrznej. Droga wewnętrzna powiązana za pomocą zjazdu z drogi lokalnej (D KD5-L) połączonej z ul. Glinianki (droga gminna 100901C), która łączy się z drogą wojewódzką nr 552 (ul. Dworcowa) Przelotowa droga wewnętrzna o szer. 5m oraz drogi lokalne umożliwiają odpowiedni dostęp dla służb ratunkowych (pogotowie, straż pożarna) oraz obsługi technicznej (śmieciarki), przez co gwarantują bezpieczeństwo przyszłym mieszkańcom. W związku z tym chcielibyśmy zaproponować rozważenie wprowadzenia nowego zjazdu z ul. Dworcowej (pas z prawoskrętem, pas równoległy do ul. Dworcowej) oraz wjazd na ul. Dworcową również z nakazem skrętu w prawo, zapewni to płynny ruch samochodowy, nie stwarzający zagrożenia.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przewiduje tereny objęte opracowaniem, jako strefa urbanizacji zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej) z usługami, a w sąsiedztwie z terenami zabudowy usługowej. Zgodnie ze Studium przeznaczenie terenów obejmuje w całości tereny zabudowane i będące w trakcie zabudowania wszystkimi rodzajami funkcji tj. funkcją usługową, mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodzinną, produkcyjną itd. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszy warunków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz

W granicach terenu inwestycji przewidziano min. 25% powierzchni pod tereny zieleni urządzonej, w tym ogrody przydomowe oraz wspólne tereny rekreacyjno-sportowe.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości IV kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze, pod kompleksem zaprojektowano garaże podziemne, celem dodatkowego zabezpieczenia miejsc postojowych.

W ramach realizacji inwestycji planowana jest budowa ok. 240 mieszkań średniej wielkości, tj. 34m<sup>2</sup>-74m<sup>2</sup>, zapewniających szeroką dostępność dla mieszkańców gminy Lubicz. Wnioskuje się o dopuszczenie funkcji usługowej w parterach budynków, celem umożliwienia wprowadzenia podstawowych usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej jak: żłobek, przedszkole, sklep, usługi fryzjerskie, kosmetyczne itp.

Umożliwienie powstania osiedla mieszkaniowego będzie korzystne zarówno dla mieszkańców jak i dla samej gminy. Oddanie do użytku nowych lokali mieszkalnych wypełni deficyt na lokale mieszkalne, a gminie zapewni znaczące dochody wynikające z poboru podatku od nieruchomości, a także zwiększy znacząco liczbę odbiorców wody i kanalizacji.

Przeznaczenie w planie miejscowym działek nr 241/1 i 242/2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz i stanowi wyraz polityki przestrzennej gminy. Studium zakłada bowiem dla wnioskowanego terenu głównie rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług.

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062),
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 6) prawo własności.

Planowana inwestycja uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizacja inwestycji w postaci kompleksowo zaprojektowanego osiedla z odpowiednim układem komunikacyjnym i parkingami oraz infrastrukturą techniczną gwarantuje powstanie uporządkowanej przestrzeni, charakteryzującej się zaplanowanym układem urbanistycznym i spójną architekturą. Realizacja całego osiedla w ramach jednej inwestycji ma zdecydowaną przewagę nad realizacją indywidualnych przedsięwzięć, które cechuje duża różnorodność w zakresie wyglądu architektonicznego i często problematyczna kwestia budowy dróg i sieci w oparciu o skomplikowaną strukturę własności.

Umożliwienie budowy osiedla o powierzchni 1,5 ha na gruntach użytkowanych rolniczo zdecydowanie podniesie walory ekonomiczne przestrzeni i będzie korzystne dla gminy zarówno pod kątem ekonomicznym jak i społecznym. Realizacja osiedla podniesie znacząco wysokość podatku od nieruchomości oraz poprawi metraż lokalu mieszkalnego na mieszkańca gminy Lubicz, a tym samym wpłynie na poprawę warunków bytowych mieszkańców.

Teren został przeanalizowany pod kątem struktury gruntów oraz jakości środowiska. Z analizy pozyskanych danych (badania geologiczne, mapy hydrogeologiczne, dane stanu środowiska) wynika, że obszar spełnia wymagania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowy mieszkaniowej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Mając na względzie powyższe, wnosimy o uwzględnienie wnioskowanej funkcji zabudowy w planie zagospodarowania przestrzennego tej części wsi Grębocin.

#### Załączniki:

##### TOM I

1. Projekt zagospodarowania terenu planowanego osiedla.
2. Komunikacja na podkładzie z obowiązującego wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania terenu.
3. Wizualizacje projektowanego osiedla
4. Wyrys z planu miejscowego z 2010r.
5. Wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz – kierunki zagospodarowania przestrzennego.
6. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Grębocin, dnia 9.01.2024 r.

**Wnioskodawca:**

Magdalena Agata Górską  
Karol Tomasz Górski  
ul. Spółdzielcza 7  
87-122 Grębocin  
tel. 508124578  
e-mail: karol.gorski@gmail.com

**Sz.P.**  
**Marek Nicewicz**  
Wójt Gminy Lubicz

## UWAGI

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

**W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin wnoszę o wprowadzenie zmian do ustaleń dla działek nr 241/1, 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin.**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin wnoszę o wprowadzenie zmian do ustaleń dla jednostki planistycznej 4.1MW, dla działek nr 241/1, 242/2 przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin.

Po przeanalizowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin dla jednostki planistycznej 4.1MW wnosimy o następujące parametry:

1. maksymalną intensywność zabudowy - 1,7
2. maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do działki - nie mniej jak 50% lub usunięcie tej informacji w przypadku, kiedy jest podany wskaźnik intensywności zabudowy,
3. minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%,
5. uzupełnienie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, aby nie dotyczyła również podziemnych części budynków oraz garaży w zabudowie wielorodzinnej, projektowanych stacji transformatorowych oraz projektowanych słupów elektroenergetycznych,
6. uszczegółowienie zapisu przeznaczenia terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi z dopuszczeniem w parterze budynku usług nieuciążliwych oraz w budynku usług zdrowia i opieki społecznej, w tym żłobku/przedszkola,



Ponadto wnosimy o dopuszczenie:

1. w terenie 4.5KDL - dopuszczenie w przekroju drogi chodników, miejsc postojowych oraz zatok parkingowych,
2. w terenie 6.1KDG - dopuszczenie w przekroju drogi chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych oraz zatok parkingowych i zatok przystanku autobusowego,
3. w terenie 6.1KDG - dopuszczenie lokalizacji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 552 do działki nr 242/2.

### **Uzasadnienie do wniesionych uwag.**

Wnioskowane zmiany są niezbędne dla realizacji planowanego osiedla mieszkaniowego. Na przedmiotowym terenie zaplanowano budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą, tj. sieciami infrastruktury technicznej, komunikacją (w tym parkingami wzdłuż ul. Rogowskiej) oraz terenami zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi przyszłych mieszkańców.

Wnioskowane zmiany są niezbędne dla realizacji planowanego osiedla mieszkaniowego. Na przedmiotowym terenie zaplanowano budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą oraz terenami zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi przyszłych mieszkańców.

Z uwagi na ukształtowanie terenu i różnice w poziomie gruntów, część planowanych garaży podziemnych będzie wychodzić ponad poziom terenu. Pomimo urządzenia zieleni na dachach organ administracji architektoniczno-budowlanej może wliczać powierzchnie dachów do powierzchni zabudowy, stąd prośba o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Trudno też stwierdzić jak zostanie uwzględniona zieleni na dachach, dlatego wnosimy o zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Podziemne garaże z zielonymi dachami będą wkomponowane w przestrzeń w taki sposób, aby stanowiły część terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych dla mieszkańców.

Wnosimy o uzupełnienie definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” w taki sposób, aby nie dotyczyła ona również podziemnych części budynków oraz garaży w zabudowie wielorodzinnej. W przestrzeni osiedla wielorodzinnego nieodłącznym elementem są słupy elektroenergetyczne, oświetleniowe oraz stacje transformatorowe, które zlokalizowane są głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, dlatego wnosimy również o dodanie ustalenia, że nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy projektowanych stacji transformatorowych i słupów elektroenergetycznych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.1.MW uzupełnienie przeznaczenia terenu o garaże podziemne i usługi nieuciążliwe w parterach budynków (np.

usług zdrowia, opieki społecznej, żłobka, przedszkola) znacząco podniesie standard życia mieszkańców umożliwiając dostęp do podstawowych usług w miejscu zamieszkania, obniży intensywność ruchu pojazdów związanych z zapewnieniem dostępu do usług i wpłynie korzystnie na środowisko.

Część działki nr 241/1 została przeznaczona pod tereny komunikacji (teren 4.4KDL i 4.5KDL). Szerokość pasów drogowych pozwala na wprowadzenie oprócz jezdni takich elementów jak chodniki, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe. Niezbędne jest również uwzględnienie w rozwijającym się osiedlu możliwości lokalizacji zatok przystankowych komunikacji publicznej. Uwzględnienie tych elementów umożliwia przyszłym projektantom dróg projektowanie zgodnie z aktualnymi potrzebami, przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa wynikających z przepisów odrębnych.

Pozostałe uwagi do planu:

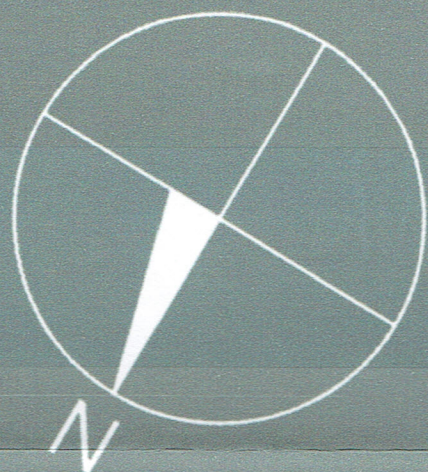
Parametr oznaczający maksymalną powierzchnię zabudowy podany jest tylko dla jednostki terenu oznaczonego w uchale jako 4.1.MW i 5.1.MW. Dla pozostałych jednostek, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna brak jest tego parametru w ustaleniach ogólnych, jak i ustaleniach szczegółowych, np. dla jednostki planistycznej 2.1MW-U nie występuje parametr określający maksymalną powierzchnię zabudowy, w związku z powyższym wnosimy o nie ustalanie tego parametru dla jednostek planistycznych 4.1.MW i 5.1.MW.

Mając na względzie powyższe uwagi, wnosimy o uwzględnienie wnioskowanych parametrów w planie zagospodarowania przestrzennego tej części wsi Grębocin. Parametry wyżej wskazane nie stoją w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz nie stoją w sprzeczności ze standardami urbanistycznymi (parametrami) dla zabudowy wielorodzinnej, ustalonymi w planach miejscowych w Gminie Lubicz, np. uchwała nr LXII/781/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 października 2023r. § 25. tereny oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U oraz § 26. tereny oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW.

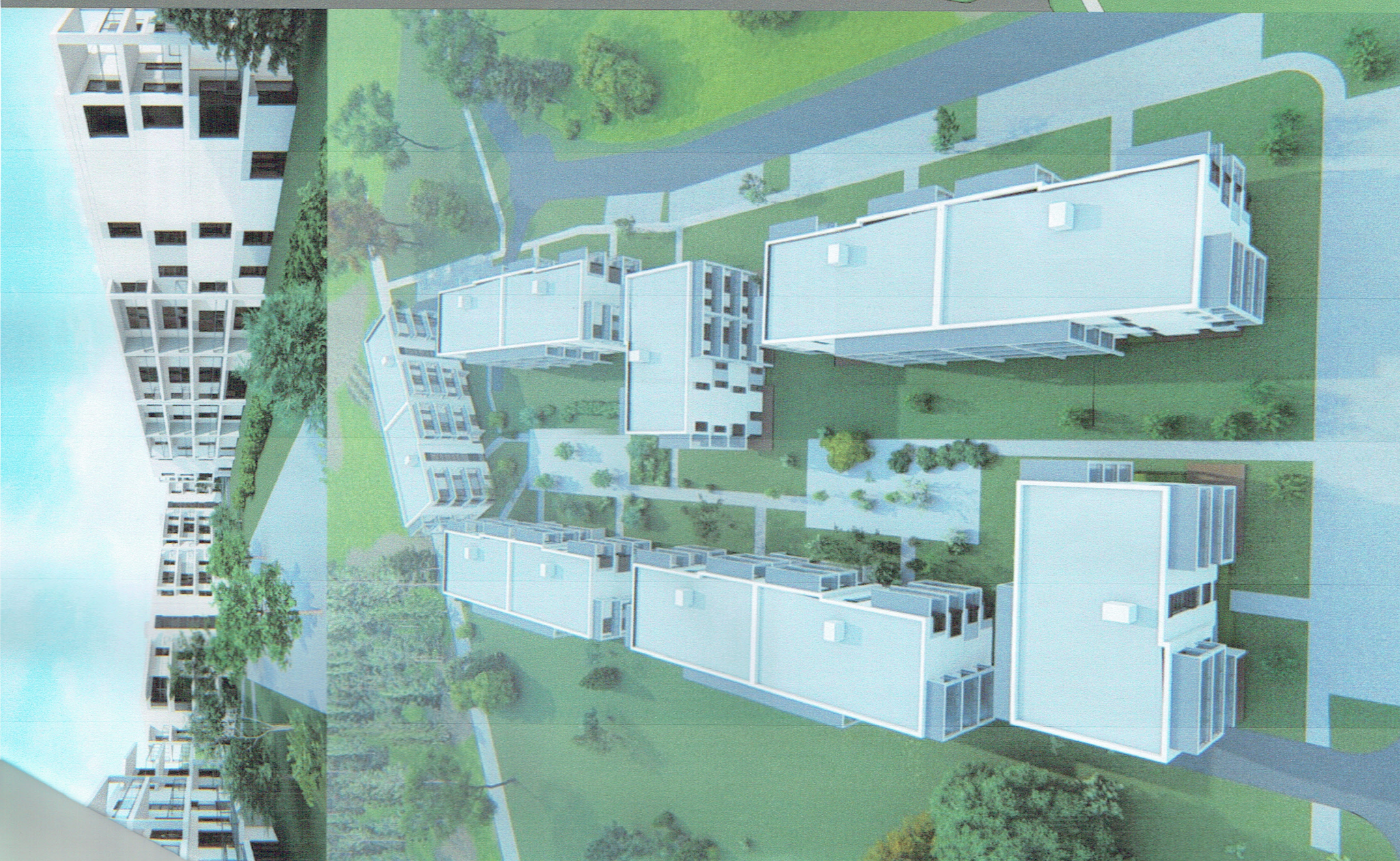
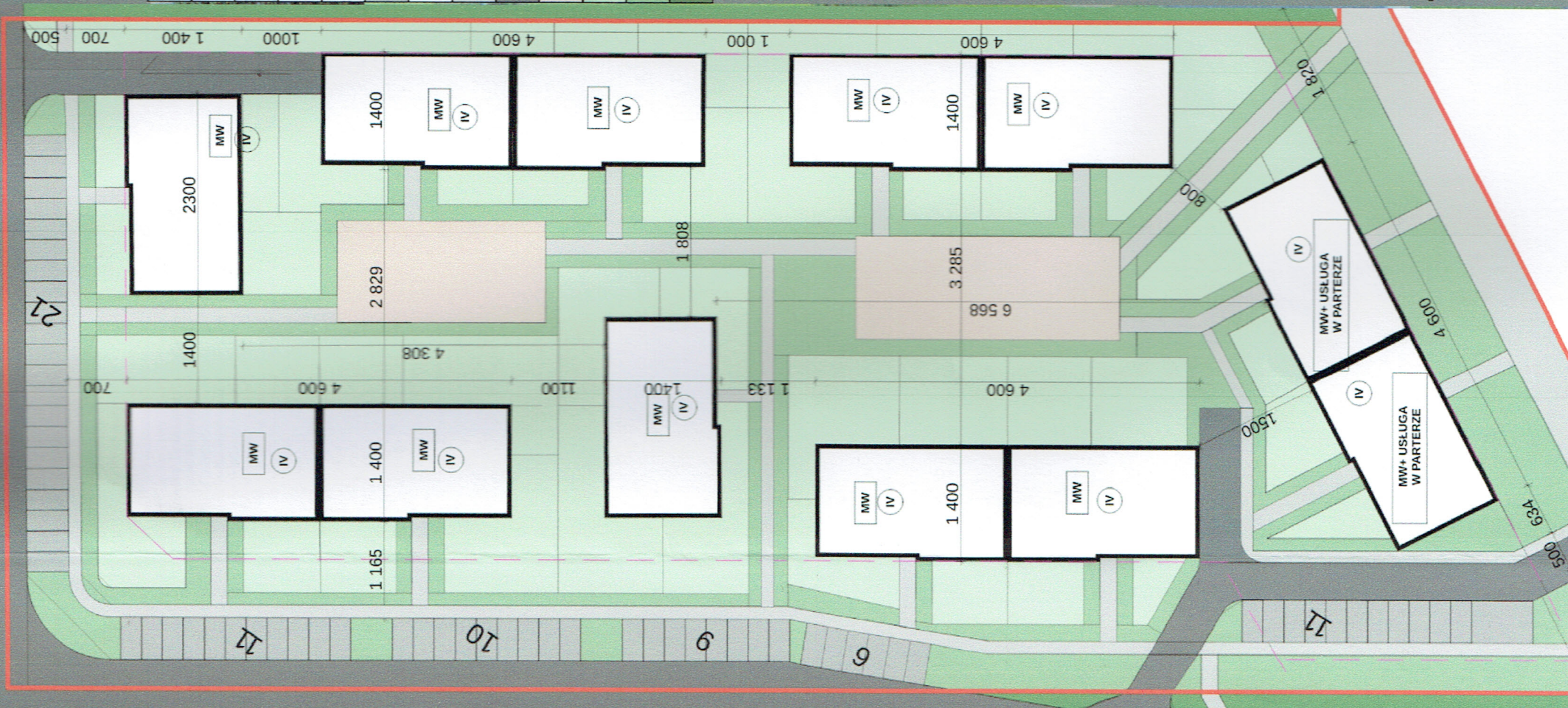


# LEGENDA

	ZAKRES OPRACOWANIA.
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKU
	PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE
	ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH
	POWIERZCHNIE UTWARDZONE - CHODNIKI
	POWIERZCHNIE UTWARDZONE - ULICA
	POWIERZCHNIE UTWARDZONE - PLACE
	TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY - ZIELEN PRYWATNA
	TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY - ZIELEN PUBLICZNA
	TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY - ZIELEN POZA OBSZAREM OPRACOWANIA



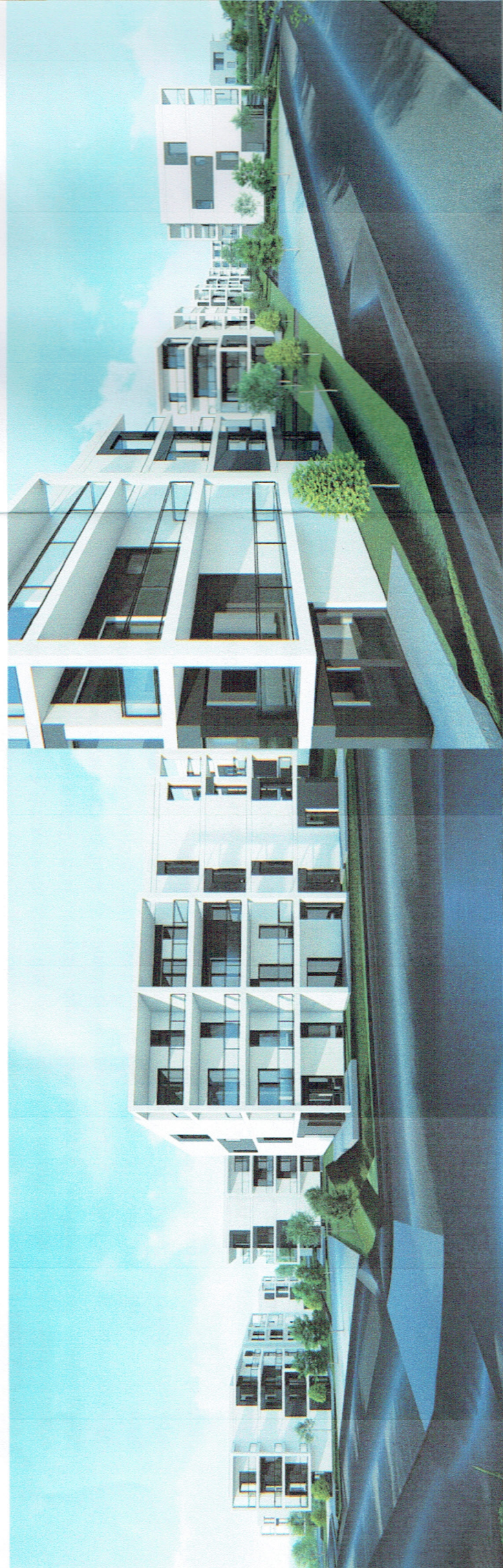
# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU



Zat. W1

# LEGENDA

	ZAKRES OPRACOWANIA
	PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
	PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY ZE ZŁOBKIEM W PARTERZE
	PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY
	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKU
	PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE
	ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH
	POWIERZCHNIE UTWARDZONE - CHODNIKI
	POWIERZCHNIE UTWARDZONE - ULICA
	POWIERZCHNIE UTWARDZONE - PLACE
	TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY - ZIELEŃ PRYWATNA
	TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY - ZIELEŃ PUBLICZNA
	TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY - ZIELEŃ POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
	WODY POWIERZCHNIOWE - STRUGA TORUŃSKA
	ŚMIETNIKI
	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA LINII ENERGETYCZNYCH
	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA SIECI GAZOWEJ



**Fergodom**