

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr XLIV/588/22 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, 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., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,31 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12 stopni;

- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **głównych połaciach dachu** - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, to jest:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych budynków, to jest: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniczny, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 6. Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MNW-U**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) teren oznaczony symbolem **MNW-U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
 - b) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków rodzimych drzew i krzewów;

3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,

b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8. 1. Obszar objęty planem, oznaczony symbolem MNW-U (o powierzchni ok. 0,31ha), przeznaczona się pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- 9) geometria, pokrycie i kolorystyka głównych połaci dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachu, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, gont; w odcieniach: grafitu, brązu, szarości lub naturalnej dachówki ceramicznej. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę pokrycia dachów.
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton, stal.

§ 9. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, z wyjątkiem zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego.

§ 10. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych. Obowiązuje zakaz prowadzenia działań, które mogłyby doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych terenów lub ich otoczeniu.

§ 11. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 1000m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej klasy dojazdowej (ul. Promowej) poprzez działkę nr 57/11, na podstawie istniejącej służebności drogowej przejścia i przejazdu.

2. Powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca poza obszarem planu droga wojewódzka nr 657 – ul. Nad Drwęcą, poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej (ul. Promową).

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) należy zapewnić 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 4;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenu objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza przydomową oczyszczalnię ścieków.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 16. 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.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Lubicz postanawia rozpatrzyć uwagi w niżej opisany sposób:

I wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach pierwszego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od **23.11.2023 r.** do **22.12.2023 r.**, wpłynęły dwie uwagi (data wpływu do UG: 09.01.2024 r.), które Wójt postanowił uwzględnić, wobec czego Rada Gminy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia.

II wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach ponownego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od **07.10.2024 r.** do **31.10.2024 r.**, wpłynęły dwie uwagi, które Wójt postanowił odrzucić.

1. Uwaga z dnia 18.11.2024 r. (data wpływu do UG: 18.11.2024 r.) dotycząca terenu MNW-U:

Treść uwagi: Zmiana dopuszczonych parametrów:

- maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej: przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%,

poprzez uzupełnienie o zapis: przeznaczona pod zabudowę usługową 40%

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W granicach opracowania przedmiotowej zmiany planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, podjęty uchwałą Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś. Zgodnie z jego ustaleniami część działki nr 57/12 przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową (teren 87-RM). Przyczyną podjęcia uchwały intencyjnej dla procedowanego obecnie planu była potrzeba korekty błędu redakcyjnego polegającego na nieuwzględnieniu terenu 87-RM w zapisach § 17 ust. 3 obowiązującej uchwały. Powyższy zapis odnosił się do odstępstw od zakazu zabudowy w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych. W związku z powyższym, jak wykazano powyżej, intencją była korekta zapisów, nie zaś zmiana parametrów zabudowy. Zachowanie dotychczasowych wskaźników zabudowy jest zgodne z zasadą zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony charakteru istniejącej zabudowy. Nie zaistniały także przesłanki przestrzenne, które wskazywałyby na potrzebę zmiany parametrów zabudowy wskazanych w obowiązującym mpzp.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz

2. Uwaga z dnia 18.11.2024 r. (data wpływu do UG: 18.11.2024 r.) dotycząca terenu MNW-U:

Treść uwagi: Zmiana dopuszczonych parametrów:

- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla działki budowlanej: przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

poprzez uzupełnienie o zapis: przeznaczonej pod zabudowę usługową: 1,2, w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W granicach opracowania przedmiotowej zmiany planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, podjęty uchwałą Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś. Zgodnie z jego ustaleniami część działki nr 57/12 przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową (teren 87-RM). Przyczyną podjęcia uchwały intencyjnej dla procedowanego obecnie planu była potrzeba korekty błędu redakcyjnego polegającego na nieuwzględnieniu terenu 87-RM w zapisach § 17 ust. 3 obowiązującej uchwały. Powyższy zapis odnosił się do odstępstw od zakazu zabudowy w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych. W związku z powyższym, jak wykazano powyżej, intencją była korekta zapisów, nie zaś zmiana parametrów zabudowy. Zachowanie dotychczasowych wskaźników zabudowy jest zgodne z zasadą zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony charakteru istniejącej zabudowy. Nie zaistniały także przesłanki przestrzenne, które wskazywałyby na potrzebę zmiany parametrów zabudowy wskazanych w obowiązującym mpzp.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2025 r.

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

W granicach opracowania przedmiotowej zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś uchwalony uchwałą Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś. Zgodnie z jego ustaleniami część działki nr 57/12 przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową (teren 87-RM). Tereny sąsiadujące od strony północnej zostały przeznaczone w obowiązującym planie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony zachodniej i południowej pod teren zieleni krajobrazowej, zaś od strony wschodniej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Obszar objęty niniejszą zmianą planu posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Ponadto, na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg w związku z uchwaleniem planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

W granicach opracowania przedmiotowej zmiany planu obowiązuje aktualnie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś - uchwała Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś. Zgodnie z jego ustaleniami część działki nr 57/12 przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową (teren 87-RM).

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu obowiązującego aktualnie planu miejscowego (uchwała Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz z dnia 31 marca 2022 r.), właściciel działki objętej granicami zmiany planu, złożył uwagę polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN,U) na funkcję zgodną z dotychczasowym przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym na tamten czas planie (uchwała Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r.), tj. zabudowa zagrodowa wraz z przeznaczeniem uzupełniającym w postaci usług (nieuciążliwych). Wójt postanowił uwzględnić przedmiotową uwagę, w związku z czym w granicach działki objętej uwagą wydzielono teren 87-RM. Jednakże, z powodu przeoczenia nowo wydzielony teren nie został uwzględniony w ustaleniach § 17 pkt 3 procedowanego wtedy planu (aktualnie obowiązującego), które zawierają odstępstwo od zakazu zabudowy w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych. Przedmiotowy teren kwalifikuje się do odstępstwa od zakazu zabudowy z uwagi na brak zmiany przeznaczenia tych terenów w projekcie względem ustaleń obowiązującego na tamten czas planu, uchwalonego uchwałą Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. Zmiana obowiązującego planu polega wyłącznie na wyeliminowaniu poczynionej pomyłki pisarskiej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obszar objęty przedmiotową zmianą planu znajduje się w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz terenu predysponowanego do zalesień i zadrzewień. Zgodnie z obowiązującym Studium, obraz użytkowania każdego z terenów przedstawiono w sposób zgeneralizowany, a ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy zauważyć, że działka objęta planem jest w stanie istniejącym zabudowana budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej. W związku z powyższym istnieje uzasadnienie dla skorygowania granic terenu przeznaczonego pod zabudowę względem obowiązującego studium. Przewidywane w zmianie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz”, uchwalonego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011r.

Procedura sporządzenia *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś* była prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z *XLIV/588/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 30 czerwca 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś*.

Projekt zmiany planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Projekt zmiany planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie, na piśmie, wpłynęły dwie uwagi do projektu wyłożonego do publicznego wglądu. Jedna dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenu zabudowy zagrodowej na teren mieszkaniowo-usługowy. Wójt postanowił uwzględnić tę uwagę. Druga uwaga dotyczyła wprowadzenia odstępstwa od zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, ustalonego w przepisach dotyczących obszaru chronionego krajobrazu. Wójt Gminy również postanowił uwzględnić tę uwagę z uwagi na fakt, iż działka nr 57/12 położona jest częściowo w granicach obowiązującego planu miejscowego uchwalonego w 2022 r., który przewidywał możliwość realizacji nowej zabudowy na tej działce. Obowiązujący plan miejscowy z 2022 r. został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie niezbędne do tego instytucje, w tym Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismem nr WOO.610.3.2021.AT z dnia 4 lutego 2021 roku). Dopuszczenie zabudowy na tym obszarze wynikało z kolei z obowiązującego jeszcze wcześniej planu miejscowego, uchwalonego uchwałą Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. Należy zatem zauważyć, że część dz. nr 57/12, objęta ustaleniami niniejszego planu, posiada

prawo do zabudowy już od 2003 roku, wobec czego za zasadne uznaje się zastosowanie wyjątku od zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek [...], ustanowionego w uchwale Sejmiku Województwa dotyczącej Obszaru Chronionego Krajobrazu. W związku z wprowadzonymi zmianami zaszła konieczność przystąpienia do sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz przygotowania prognozy oddziaływania na środowisko. Po przygotowaniu niezbędnej dokumentacji projekt zmiany planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Projekt zmiany planu przekazano również ponownie do uzgodnienia z Zarządem Województwa Kujawsko-Pomorskiego w zakresie zadań samorządowych oraz audytu krajobrazowego. Projekt zmiany planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W ramach ponownego wyłożenia, które miało miejsce w terminie od 07.10.2024 r. do 31.10.2024 r., wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Zakres sporządzanej zmiany miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:500, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/18. Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) w przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego obejmującego obszar intensywnej zabudowy dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500. Obszar objęty planem znajduje się w granicach zurbanizowanej jednostki osadniczej – Nowej Wsi, cechującej się intensywnym zainwestowaniem. W związku z powyższym za zasadne uznano sporządzenie planu na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500.

Ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Z uwagi na cel sporządzenia planu, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Toruniu (pismem nr N.NZ.40.1.8.7.2022 z dnia 6 grudnia 2022r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismem nr WOO.410.440.2022.AT z dnia 23 listopada 2022r.) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jednakże jak już wcześniej wskazano, w związku z uwzględnieniem uwag złożonych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, powstał obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poinformowano również o możliwości składania wniosków do tej procedury. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo dotyczące podtrzymania uwag zawartych we wniosku złożonym dnia 9 stycznia 2024 r. Przedmiotowe uwagi wpłynęły w ustawowym terminie składania uwag po zakończeniu okresu pierwszego wyłożenia i zostały uwzględnione przez Wójta.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w projekcie planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń zmiany planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 13 zmiany planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy zmiany planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 13 dotyczą również kwestii odprowadzenia

ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia zmiany planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, podjętej uchwałą nr IV/38/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz.