



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30.01.2024 r.

Poz. 494

### UCHWAŁA NR LXVII/432/2023 RADY GMINY LUBICHOWO

z dnia 27 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, obręb Lubichowo dla obszaru działek geodezyjnych nr 419/5, 419/6, 419/7, 419/8 i części działki geodezyjnej nr 419/9 (przed podziałem), obecnie działki nr 419/8, 419/10-419/28**

Na podstawie *art. 20 ust. 1 w związku z art. 15, art. 16 ust 1, art. 27, art. 29 i art.34 ust. 1, 67c ust. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze późn. zm.)*, **Rada Gminy Lubichowo uchwala, co następuje:**

2. **1.** Plan o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń Studium, określonych w uchwale nr XXXIV/239/2009 Rady Gminy Lubichowo z dnia 18 grudnia 2009r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo” , zmiany Studium zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lubichowo nr XXXII/211/2013 z dnia 28 sierpnia 2013r. oraz zmiany Studium zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lubichowo nr XLVI/264/218 z dnia 28.09.2018r.

3. Zgodnie z uchwałą nr XLIV/279/2022 z dnia 30.03.2022r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, obręb Lubichowo dla obszaru działek geodezyjnych nr 419/5, 419/6, 419/7, 419/8 i części działki geodezyjnej nr 419/9 (przed podziałem), obecnie działki nr 419/8, 419/10-419/28.

4. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

5. Integralną część uchwały stanowią :

- 1) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji załącznik nr 2,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag załącznik nr 3,
- 4) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ . 2.1** Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania

i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.( Dz. U. z 2023 r. ze zm.)

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania :

- 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych , a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ( Dz. U. 41, poz. 412 ze zm.)

**§ . 3.1** Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 1) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 2) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- 3) KOP – tereny parkingu
- 4) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

**§ . 4.1** Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granice opracowania planu
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) Pas zieleni izolacyjnej
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne

**§ . 5. 1** Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów , których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim;
- 2) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy na odległość 1,5 m takich elementów budynku jak garaż dobudowany, schody, ganki, zadaszone tarasy, balkony i wykusze, linia zabudowy nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 3) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci, gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wieloczęłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku, pod warunkiem, że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;
- 4) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości , za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich, jeżeli obie kalenice tej samej długości są na jednej wysokości kalenicą główną jest dowolna z nich
- 5) Front budynku – elewacja budynku, usytuowana w kierunku drogijazdowej
- 6) Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.;
- 7) Teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi , sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

**§ . 6.1 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale

negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód;

- 2) Wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 3) Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 4) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 5) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerasanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;
- 6) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014r. poz. 1409), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014r. poz. 1408) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r. poz. 2380);
- 7) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;
- 8) Zakaz sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 9) W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, zieleni naturalnej;
- 10) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 11) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu.
- 12) Tereny powinny być ogradzane w sposób umożliwiający przemieszczanie się drobnych poruszających się po ziemi.

#### **§ . 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Obszar planu w strefie ochrony ekspozycji układów przestrzennych Lubichowa -zakaz lokalizacji dominant przestrzennych (obiektów o wysokości powyżej 10m).

**§ . 8 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ . 9 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

#### **§ . 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Obsługa komunikacyjna

- 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:
  - Istniejąca droga powiatowa nr 2721G ul. Słoneczna
  - Włączenie do drogi publicznej powiatowej poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne
- 2) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie drogi wewnętrzne – dojazdowe.
- 3) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 11 niniejszej uchwale

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,;

4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów - zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną nastąpi na podstawie warunków przyłączenia określonych przez gestora sieci, z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych. Budowa stacji transformatorowych możliwa w każdym terenie, w ilości zależnej od zapotrzebowania odbiorców na energię elektryczną”.

6. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych

- Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg, ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci

7. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

8. Gospodarka odpadami – należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z przepisami ogólnymi

9. Melioracje i urządzenia wodne

- Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie cieki z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód,  
- Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

10. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajdują się w kartach terenu

## **§ . 11 Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu**

### **1. Karta dla terenu MNW-U,**

1) Oznaczenie 1 MNW-U,

2) Przeznaczenie terenu.

a) Klasa przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

b) Funkcje dopuszczone - teren infrastruktury technicznej,

c) Funkcje wykluczone – produkcyjne, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) Dopuszczane formy zagospodarowania – towarzysząca zabudowa gospodarcza i garażowa, usługi handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności, administracyjno-biurowe, ochrony zdrowia i usługi rzemiosła

b) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby

- Projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska

- Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe

- Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych

- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Obszar w strefie ochrony ekspozycji układów przestrzennych Lubichowa

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Nie wyznacza się

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

a) Intensywność zabudowy

- Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,7, minimalny wskaźnik 0,1,
- Powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki,

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki

c) Charakter zabudowy Budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe

- Budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej do 20m,
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie
- Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu - do okapu dachu nie więcej niż 3,80m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,00m
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub o przecinających się kalenicach, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu budynku, zakaz stosowania dachów wielospadowych, dopuszcza się lukarny na maksymalnie 30% długości połaci dachu, dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp. nie ustala się geometrii dachów Wolnostojące budynki usługowe lub dobudowane do budynków mieszkalnych
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
- Maksymalna wysokość zabudowy - od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 6,0m, dopuszcza się podpiwniczenie,
- Szerokość elewacji frontowej do 10m
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy, zakaz stosowania dachów wielospadowych Budynki gospodarcze, wiaty rekreacyjne i garażowe oraz garaże wolnostojące na maksymalnie 2 samochody osobowe o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
- Maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 5,5m, dopuszcza się podpiwniczenie
- Szerokość elewacji frontowej do 8m
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15°-45° bez ustalania kierunku kalenicy

- d) Wykończenie zewnętrzne
- Elewacje z materiałów naturalnych - tynki mineralne w odcieniach bieli, beży, szarości, ceramiczne, drewniane lub licówki ceramiczne, okładziny drewniane. Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych i klinkieru,
  - Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych (spieku ceramicznego) o matowym wykończeniu, dopuszcza się kolory w odcieniach szarości w nawiązaniu do pokryć strzechą i papą (pokryć bitumicznych)
- e) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki, nie dotyczy wiat
- f) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na załączniku graficznym do uchwały
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- a) Powierzchnia działek istniejących, dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę
  - b) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu, dopuszcza się sytuowanie budynków urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działki
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Zakaz lokalizacji obiektów(dominant) o wysokości powyżej 10m
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem 6 KR
  - b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum:
    - Dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu
    - Dla zabudowy usługowej na terenie własnej działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie wliczając powierzchni pomocniczej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynku z funkcją usługową
  - c) Sieci infrastruktury technicznej:
    - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
    - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci;
    - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
    - Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć rozdzielczą na warunkach gestora sieci
    - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
    - Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
    - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi
  - d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Nie przewiduje się

- 13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się
- 2. Karta dla terenów MNW,**
- 1) Oznaczenie 2 MNW, 3 MNW, 4MNW
- 2) Przeznaczenie terenu.
- a) Klasa przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) Funkcje dopuszczone - -teren infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- a) Dopuszczane formy zagospodarowania - towarzysząca zabudowa gospodarcza, rekreacyjna typu wiaty, urządzenia sportowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garażowa, zieleń towarzysząca itp.,
- b) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby
- Projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
  - Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
- b) Ustalenia szczegółowe
- Obowiązuje poziom hałasu jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
  - Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
  - Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
  - Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystania
  - Zaleca się, przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych, zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Obszar w strefie ochrony ekspozycji układów przestrzennych Lubichowa
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Nie wyznacza się
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
- a) Intensywność zabudowy
- Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,7, minimalny wskaźnik 0,0,
  - Powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25% powierzchni działki,
- b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki
- c) Charakter zabudowy Budynki mieszkalne o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej do 18m,
  - Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku
  - Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu
  - do okapu dachu nie więcej niż 3,80m
  - do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m

- Dopuszcza się podpiwniczenie
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub o przecinających się kalenicach, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  z kalenicą główną usytuowaną równoległe do frontu budynku
- dopuszcza się lukarny na maksymalnie 30% długości połaci dachu oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do  $15^{\circ}$  lub dachy płaskie i jednospadowe dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp. Budynki gospodarcze, wiaty rekreacyjne i garażowe oraz garaże wolnostojące na maksymalnie 2 samochody osobowe o powierzchni zabudowy do  $50\text{m}^2$
- Maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 5,5m, szerokość elewacji frontowej do 8m
- Forma i geometria dachu - dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku  $15^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , bez określania kierunku kalenicy, zakaz dachów wielospadowych,

d) Wykończenie zewnętrzne

- Elewacje z materiałów naturalnych - tynki mineralne w odcieniach bieli, beży, szarości, ceramiczne, drewniane lub licówki ceramiczne, okładziny drewniane. Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych i klinkieru,
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych (spieku ceramicznego) o matowym wykończeniu, dopuszcza się kolory w odcieniach szarości w nawiązaniu do pokryć strzechą i papą (pokryć bitumicznych)

e) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki, nie dotyczy wiat,

f) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na załączniku graficznym do uchwały;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) Minimalna powierzchnia działki - istniejący podział oraz projektowane działki o powierzchni minimum  $800\text{m}^2$ , granice nowo wydzielanych działek powinny być prostopadła do drogi dojazdowej
- b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
- c) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu, dopuszcza się sytuowanie budynków urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działki;

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- Zakaz lokalizacji obiektów(dominant) o wysokości powyżej 10m;

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem 6 K i 7KR
- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu
- c) Sieci infrastruktury technicznej:
  - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
  - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
  - Zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez sieć rozdzielczą na warunkach określonych przez gestora,
  - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne



- Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych
- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się

### 3. Karta dla terenu KOP

1) Oznaczenie; 5KOP;

2) Przeznaczenie terenu;

- a) Klasa przeznaczenia - teren parkingu,

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- a) Obszar planu w strefie ochrony ekspozycji układów przestrzennych Lubichowa;

4) Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego;

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6,

- b) Pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3m jak za załączniku graficznym do uchwały

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- Zakaz lokalizacji obiektów(dominant) o wysokości powyżej 10m;

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 10 ust. 1,

- b) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) Lokalizacja zieleni izolacyjnej jak na rysunku planu,

- d) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z terenów utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Nie przewiduje się;

9) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

### 4. Karta dla terenu KR

1) Oznaczenie 6 KR,

2) Przeznaczenie terenu

- a) Klasa przeznaczenia terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Obszar planu w strefie ochrony ekspozycji układów przestrzennych Lubichowa

4) Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego

- Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

- Stosuje się przepisy ogólne

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Nie wyznacza się

- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Zakaz lokalizacji obiektów(dominant) o wysokości powyżej 10m;
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- Istniejąca droga wewnętrzna , włączenie do publicznej drogi powiatowej
  - Droga dojazdowa do terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
  - Szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca
  - Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej
  - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu
- 8) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Nie przewiduje się
- 9) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się.

### **Przepisy końcowe**

§ . 12 Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubichowo.

§ . 13 W obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, uchwalony uchwałą nr XXII/146/2012 z dnia 24 września 2012 r. Rady Gminy Lubichowo (Dz. Urz. Woj. Pom. z 26 listopada 2012 r., poz. 3771)

§ . 14 Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,.

Przewodniczący Rady Gminy

**Juliusz Kalinowski**



**ZAŁĄCZNIK Nr 2**  
**Do Uchwały Nr LXVII/432/2023 Rady Gminy Lubichowo**  
**z dnia 27 grudnia 2023 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, obręb Lubichowo dla obszaru działek geodezyjnych nr 419/5, 419/6, 419/7, 419/8 i części działki geodezyjnej nr 419/9 (przed podziałem), obecnie działki nr 419/8, 419/10-419/28

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), Rada Gminy Lubichowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, obręb Lubichowo dla obszaru działek geodezyjnych nr 419/5, 419/6, 419/7, 419/8 i części działki geodezyjnej nr 419/9 (przed podziałem), obecnie działki nr 419/8, 419/10-419/28, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Juliusz Kalinowski**

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**  
**Do Uchwały Nr LXVII/432/2023 Rady Gminy Lubichowo**  
**z dnia 27 grudnia 2023 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, obręb Lubichowo dla obszaru działek geodezyjnych nr 419/5, 419/6, 419/7, 419/8 i części działki geodezyjnej nr 419/9 (przed podziałem), obecnie działki nr 419/8, 419/10 - 419/28.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, obręb Lubichowo dla obszaru działek geodezyjnych nr 419/5, 419/6, 419/7, 419/8 i części działki geodezyjnej nr 419/9 (przed podziałem), obecnie działki nr 419/8, 419/10 - 419/28 wyłożony był do publicznego wglądu w dniach 02.11.2023 r. do dnia 04.12.2023 r. W dniu 16.11.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W dniach 13.12.2023 r. do 19.12.2023 r. uwagi do planu można było zgłaszać elektronicznie.

W ustawowym terminie tj. do dnia 20.12.2023 r. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

**Juliusz Kalinowski**

**ZAŁĄCZNIK Nr 4**  
**Do Uchwały Nr LXVII/432/2023 Rady Gminy Lubichowo**  
**z dnia 27 grudnia 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, obręb Lubichowo dla obszaru działek geodezyjnych nr 419/5, 419/6, 419/7, 419/8 i części działki geodezyjnej nr 419/9 (przed podziałem), obecnie działki nr 419/8, 419/10 - 419/28.**

**załącznik 4 gml**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 977).**

Przewodniczący Rady Gminy

**Juliusz Kalinowski**