



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 7 grudnia 2016 r.

Poz. 4226

### UCHWAŁA NR XXIV/145/2016 RADY GMINY LUBICHOWO

z dnia 26 października 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, części obrębu Smolniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust 1 w związku z art. 15, art. 16 ust 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami).

Rada Gminy Lubichowo uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, części obrębu Smolniki

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

3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały nr 1 w skali 1:2000.

4. Integralną część uchwały stanowią:

- Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiący załącznik nr 2;
- Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy stanowiący załącznik nr 3.

**§ 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.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:

- obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych;

- granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ( Dz. U. 41, poz. 412 ze zm.).

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

- 1) UTL/MN1 – tereny zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i projektowanej;
- 2) RM/UT – tereny zabudowy zagrodowej z usługami turystycznymi;
- 3) KDD2 – tereny projektowanych dróg klasy dojazdowej – gminnych publicznych;

**§ 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) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wód;
- 6) Pas ograniczeń linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 7) Granica strefy historycznego zespołu zabudowy wsi Smolniki i wsi Ziemianek;
- 8) Granica zwartej zabudowy wsi Smolniki;
- 9) Budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 10) Miejsca i obiekty chronione o walorach kulturowych wskazane do ochrony.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

**§ 5. 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 o maksymalnie 1,5m (z wyłączeniem linii nieprzekraczalnej od strony wód) takich elementów budynku jak schody, ganki, zadaszone tarasy, balkony i wykusze itp., linia zabudowy nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 3) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połąci gdzie linia przecięcia się tych dwóch połąci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wielocłonowych 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) Usługi nieuciążliwe – usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu pojazdami, usługi bytowe (np. krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy sprzętu domowego i osobistego, prania czyszczenia i sprzątania) usługi gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, usługi informatyczne i naprawa sprzętu komputerowego, usługi zdrowia poza lecznictwem zamkniętym, usługi prawne, ubezpieczeniowe, administracji, pośrednictwa finansowego, usługi projektowe, usługi turystyczne, usługi rekreacji, kultury i sportu lub inne analogiczne o podobnym zakresie uciążliwości;
- 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) Towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, itp., - poza wymienioną rozumie się zabudowę typu wiaty, altany oranżeria i obiekty małej architektury.

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

- 1) Teren planu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich - obowiązują przepisy Uchwały Nr 1161/XLVII/10 z dnia 20 kwietnia 2010r. (w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim Dz. U. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455);
- 2) Teren planu jest położony w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009 sieci Natura 2000;
  - a) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk gatunków obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, na etapie projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk gatunków tego obszaru;
- 3) 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;
- 4) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych;
- 5) Wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 6) Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 7) Prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- 8) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;
- 9) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 10) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;
- 11) 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 2014r. poz. 1348);
- 12) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 13) Ochronie podlega krajobraz kulturowy, w tym historyczne formy zagospodarowania wsi, historyczna bryła budynków, które podlegają rewaloryzacji;
- 14) Miejsce i obiekty o walorach kulturowych wskazane na rysunku planu - do ochrony;
- 15) Zieleń wysoka komponowana (nasadzenia wzdłuż dróg) oraz związana historycznie z dawnymi siedliskami rolniczymi podlega ochronie – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu;
  - a) Należy zachować istniejącą zieleń wysoką, kształtowanie i pielęgnacja drzew z zachowaniem naturalnego pokroju;
  - b) Należy uzupełniać istniejące zespoły i szpalery drzew oraz rekompensować (nasadzać) w wypadku wycinki sanitarnej;
- 16) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu.

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

- 1) Część obszaru wsi Smolniki oraz wsi Ziemiłek znajduje się w strefach historycznych zespołów zabudowy, ochronę układów przestrzennych uwzględniono w rozwiązaniach urbanistycznych planu -

zasięg stref zgodnie z rysunkiem planu, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) Obiekty wskazane na rysunku planu wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków podlegają ochronie konserwatorskiej, wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków – numeracja zgodnie z rysunkiem planu;
- a) ochronie podlega historyczny kształt bryły, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), historyczna forma architektoniczna, historyczny detal, architektoniczny w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historyczna kolorystyka oraz materiały budowlane,
- b) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Nr na rys. planu	Nr wg GEZ	Nr budynku	Nr działki	Nazwa obiektu
32	223	28	39	Dom mieszkalny

- 3) Obiekty o walorach historyczno-kulturowych wskazane do ochrony zgodnie z rysunkiem planu;
- a) Budynki gospodarcze współtworzące tradycyjny układ zagrody wskazane do ochrony – zgodnie z rysunkiem planu:
- ochronie podlega historyczny kształt bryły, kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych),
  - dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na funkcje mieszkalne i rekreacyjne w tym wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych z zachowaniem warunków j.w.,
  - dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem historycznych proporcji bryły budynku i przebudowę dachu z tolerancją 5° ,
  - należy zachować historyczne wykończenie ścian zewnętrznych z zastosowaniem naturalnych materiałów – cegła, tynk, drewno o historycznej kolorystyce;
  - należy zachować historyczny materiał pokrycia i kolorystyki dachu, dopuszcza się na dachach o kącie nachylenia od 15° do 25° w zastępstwie papy pokrycie blachą płaską.
- 4) Historyczne podwórza gospodarcze (wskazane na rysunku planu) do zachowania – zakaz zabudowy,
- dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz dobudowę do istniejących i projektowanych budynków maksymalnie 1 obiektu typu ganek, weranda, zadaszony taras,
  - zakaz podziału geodezyjnego w obrębie historycznego podwórka wraz z przylegającą zabudową.
- 5) Obiekty małej architektury należy realizować z naturalnych materiałów, głównie drewno), z zastosowaniem dominujących naturalnych kolorów.

## § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) Ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być ze sobą zharmonizowane pod względem wysokości i użytych materiałów, należy stosować ogrodzenia ażurowe bądź pełne drewniane, ażurowe metalowe w tym z siatki podsadzonych żywopłotem, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przeseł betonowych;
- b) Wymagane estetyczne utrzymywanie elewacji frontowych od strony dróg publicznych;
- c) Dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie, dotyczących działalności prowadzonej w obrębie posesji, o powierzchni nie większej niż 0,8m<sup>2</sup> lokalizowanych od strony terenów publicznych jako obiektów wolnostojących, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków;
- d) W strefach historycznych zespołów zabudowy obowiązuje zakaz stosowania reklam w każdej postaci (wolnostojące, wbudowane, na ogrodzeniach itp.).

**§ 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 masziemnych.** 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.

a) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:

- Istniejące drogi publiczne - gminne klasy lokalnej i dojazdowej;

b) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejące projektowane drogi:

- publiczne lokalne i dojazdowe,

- wewnętrzne,

- ciągi pieszo-jezdne;

c) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 11 niniejszej uchwały.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; na terenach określonych w kartach terenu dopuszcza się tymczasowo zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

3. Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej; na terenach określonych w kartach terenu dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zakaz stosowania oczyszczalni przydomowych.

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

5. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną nastąpi na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku, 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 – zgodnie z przepisami ogólnymi, należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z przepisami ogólnymi.

9. Melioracje i urządzenia wodne:

- Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie ciekie 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;

- Projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać z ich zarządcą.

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 terenów UTL/MN1.

- 1) Oznaczenie/powierzchnia; 7UTL/MN1, 8UTL/MN1, 17UTL/MN1, 20UTL/MN1, 22UTL/MN1, 23UTL/MN1, 28UTL/MN1, 31UTL/MN1, 32UTL/MN1, 33UTL/MN1, 34UTL/MN1, 52UTL/MN1, 54UTL/MN1, 58UTL/MN1, 59UTL/MN1, 66UTL/MN1, 68UTL/MN1, 70UTL/MN1, 79UTL/MN1;
- 2) Przeznaczenie terenu;
  - a) Funkcje podstawowe - teren zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej i projektowanej
  - b) Funkcje dopuszczone – towarzysząca zabudowa gospodarcza, rekreacyjna, garażowa, zieleń towarzysząca, itp.;
  - c) Funkcje wykluczone – nowa zabudowa mieszkaniowa, baseny na działkach o powierzchni poniżej 1000m<sup>2</sup>
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) 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 wykorzystania,
    - Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno– porządkowych,
    - Zakaz lokalizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - Część terenu oznaczonego symbolem 8UTL/MN1 (dz. nr 63/5) znajduje się w strefie historycznego zespołu zabudowy wsi Smolniki - obowiązują przepisy określone w § 7 pkt 1),
  - Tereny oznaczone symbolem 58UTL/MN1 i 66UTL/MN1, oraz części terenów oznaczonych symbolem 54UTL/MN1, 68UTL/MN1 i 70UTL/MN1 znajdują się w strefie historycznego zespołu zabudowy wsi Ziemianek - obowiązują przepisy określone w § 7 pkt 1
  - Nie występują
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;
- 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 0,5, minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,
    - Powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% powierzchni działki, dla terenu oznaczonego symbolem 20UTL/MN1 - 20%powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki,

## c) Kształtowanie nowej zabudowy, Projektowane budynki mieszkalne i letniskowe,

- Budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie,
- Szerokość elewacji frontowej do 12m, dopuszcza się poszerzenie do 15m poprzez dobudowany garaż lub wiatę garażową stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy,
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,
- Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu - do okapu dachu nie więcej niż 3,5m, do kalenicy dachu nie więcej niż 8,5m,
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 40°-45°, kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do jednej z granic działek w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy, dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, wiaty, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10°; Projektowane budynki gospodarcze i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne,
- Powierzchnia zabudowy do 30m<sup>2</sup>,
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 25°-45° kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej lub do granic działek w nawiązaniu do istniejącej na działce i sąsiadującej zabudowy, dla fragmentów takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10°;

## d) Przekształcanie istniejącej zabudowy Istniejące budynki mieszkalne,

- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw. dla projektowanych budynków mieszkalnych,
- Dopuszcza się istniejącą szerokość elewacji frontowej
- Przy rozbudowie w rzucie poziomym dopuszcza się kontynuację geometrii dachu jak w budynku istniejącym Istniejące budynki gospodarcze,
- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw. dla projektowanych budynków gospodarczych,

## e) Wykończenie zewnętrzne,

- Elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych (białym, piaskowym, kolorze gliny itp.), drewno, kamień, zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych, dla altan, wiat itp. – dopuszcza się pokrycie trzcina, papą lub gontem papowym,

## f) Zagospodarowanie działki

- Należy stosować ogrodzenia ażurowe bądź pełne drewniane, ażurowe metalowe w tym z siatki podsadzonych żywopłotem, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przeseł betonowych
- obowiązuje zakaz stosowania reklam w każdej postaci (wolnostojące, wbudowane, na ogrodzeniach itp.) , szyldy o powierzchni nie przekraczającej 0,8m<sup>2</sup> wyłącznie dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji

## g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – 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 istniejąca,
  - b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora,
  - c) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
  - d) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu;
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich gdzie obowiązują przepisy Uchwały nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.04.2010 (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 80 poz.1455),
  - b) Teren zlokalizowany jest w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009 w ramach sieci Natura 2000 - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 1985 poz. 1226);
  - c) Na obszarach zwartej zabudowy wsi ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jeziora i cieków wodnych jak dla istniejącej zabudowy poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach oraz w odległości 100m od brzegu wód ( zgodnie z rysunkiem planu) ,
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu działek,
    - z dróg publicznych: dojazdowych na sąsiadującym terenie (KDD),
    - z dróg wewnętrznych na sąsiadującym terenie (KDW),
    - ciągów pieszo-jezdnych na sąsiadującym terenie (KDX)
    - dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności,
  - b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub domek, w tym w garażu i na podjeździe,
  - c) Sieci infrastruktury technicznej,
    - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się z ujęć własnych
    - 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, zakaz stosowania oczyszczalni przydomowych,
    - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,
    - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej,
    - 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 – 30%

**2. Karta dla terenów RM /UT.**

- 1) Oznaczenie; 65RM/UT;
- 2) Przeznaczenie terenu;
  - a) Funkcje podstawowe - teren zabudowy zagrodowej z usługami turystycznymi,
  - b) Funkcje dopuszczone – mieszkaniowa i agroturystyczna, zabudowa gospodarcza służąca obsłudze gospodarstwa rolnego, towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, baseny, itp., usługi turystyczne (pensjonatowe) i inne związane z obsługą turystyki i terenów rekreacji, gastronomii oraz handlu detalicznego na terenach oznaczonych symbolem 65RM/UT i 73RM/UT, zieleń towarzysząca, itp,
  - c) Funkcje wykluczone – oświaty, opieki społecznej, opieki zdrowotnej, sprzedaży paliw do pojazdów, warsztaty samochodowe i inne związane z obsługą transportu samochodowego w tym myjnia samochodowa, produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - a) 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;
  - a) Obszar w strefie historycznego zespołu zabudowy wsi Ziemianek - obowiązują przepisy określone w § 7 pkt 1
  - b) Obiekty (wskazane na rysunku planu) wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków - wszelkie działania budowlane należy uzgodnić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – obowiązują przepisy określone w § 7 pkt 3
  - c) Historyczne podwórza gospodarcze zgodnie z rysunkiem planu- zgodnie z rysunkiem planu, zasady ochrony zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §7 pkt 5);
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;  
Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 8;
- 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 0,5 w stosunku do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającym lub terenu działki, minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,

- Powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi lub terenu działki,
- b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu siedliska lub działki; nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- c) Kształtowanie nowej zabudowy, Projektowane budynki mieszkalne i pensjonatowe:
- Budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - Szerokość elewacji frontowej do 20m, dopuszcza się poszerzenie o maksymalnie 4m poprzez garaż lub wiatę garażową stanowiącą odrębną część budynku o wysokości mniejszej niż budynek podstawowy,
  - Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,6m przy głównym wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - Maksymalna wysokość zabudowy od średniego naturalnego poziomu terenu - do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m,
  - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 40°-45°; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do istniejących na działce budynków, dopuszcza się lukarny; dla fragmentów budynku takich jak: werandy, zadaszenia tarasów i wejść, dobudowane parterowe garaże, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10°, Projektowane budynki gospodarcze inwentarskie i garaże wolnostojące oraz wiaty garażowe i rekreacyjne:
  - Powierzchnia zabudowy do 60m<sup>2</sup>, dla budynków inwentarskich 120m<sup>2</sup>
  - Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,5m powyżej poziomu terenu przy wejściu,
  - Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 7,0m,
  - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 25°-45°; kalenice główne równoległe lub prostopadłe do istniejących na działce budynków, dla fragmentów takich jak: werandy, zadaszenia tarasów, dobudowane parterowe garaże, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10°;
- d) Przekształcanie istniejącej zabudowy, Istniejące budynki mieszkalne nie wpisane do ewidencji zabytków:
- Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw. dla projektowanych budynków mieszkalnych,
  - Dopuszcza się istniejącą szerokość elewacji frontowej
  - Dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym Istniejące budynki gospodarcze, inwentarskie itp. nie wpisane do ewidencji zabytków i nie wskazane do ochrony:
  - Możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu warunków jw. dla projektowanych budynków gospodarczych,
  - Przy rozbudowie budynku w rzucie poziomym dopuszcza się geometrię dachów jak w budynku istniejącym (rozbudowywanym),
  - Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych i inwentarskich na pensjonatowe z możliwością przebudowy i rozbudowy z dopuszczeniem zachowania i kontynuowania istniejących parametrów obiektu takich jak geometria dachu, wysokość budynku, poziom posadowienia parteru itp. Budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – zasady zgodnie z pkt 5) ppkt a),
- e) Wykończenie zewnętrzne,
- Elewacje wykonane z naturalnych materiałów – cegła, tynk w kolorach jasnych (białym, piaskowym, kolorze gliny itp.), drewno, kamień, zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych, dla altan, wiat itp.; dopuszcza się pokrycie trzciną, papą lub gontem papowym,
- f) Zagospodarowanie działki
- Należy stosować ogrodzenia ażurowe bądź pełne drewniane, ażurowe metalowe w tym z siatki podsadzonych żywopłotem, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych
  - obowiązuje zakaz stosowania reklam w każdej postaci (wolnostojące, wbudowane, na ogrodzeniach itp.) , szyldy o powierzchni nie przekraczającej 0,8m<sup>2</sup> wyłącznie dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
- g) 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 działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu i istniejącym podziałem geodezyjnym,
- dopuszcza się wydzielenie działki o funkcji letniskowej o powierzchni minimum 1000m<sup>2</sup> według zasady jak na rysunku planu
- b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora,
- c) Dopuszcza się podziały geodezyjne celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- d) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu;
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich gdzie obowiązują przepisy Uchwały nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.04.2010 (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 80 poz.1455),
- b) Teren zlokalizowany jest w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009 w ramach sieci Natura 2000 - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 1985 poz. 1226);
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu działek,
- z dróg publicznych - dojazdowych na sąsiadującym terenie (KDD),
  - z dróg wewnętrznych na sąsiadującym terenie (KDW),
- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 10 mp. na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (minimum 1 miejsce postojowe) oraz minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, w tym w garażu i na podjeździe,
- c) Sieci infrastruktury technicznej,
- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się z ujęć własnych
  - 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, zakaz stosowania oczyszczalni przydomowych,
  - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,

- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej,
- 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 - 30%.

### 3. Karta dla terenu KDD 2.

1) Oznaczenie; KDD2;

2) Przeznaczenie terenu; Projektowana droga publiczna klasy dojazdowej – gminna;

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

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

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

b) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,

c) Zaleca się szpaler drzew z gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

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

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

a) Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) Przewiduje się poszerzenia istniejących pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu,

c) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w miejscu wskazanym na rysunku planu,

d) Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

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

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

**§ 12.** Zobowiązuje się Wójt Gminy do:

1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Lubichowie oraz publikacji na stronie internetowej gminy;

3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do przedmiotowego planu oraz otrzymywania z nich wypisów i wyrysów;

4) Wprowadzenia do rejestru miejscowych planów;

5) Przekazania Staroście Starogardu Gdańskiego kopii uchwalonego miejscowego planu.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Czesław Cichocki**



**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały nr XXIV/145/2016**  
**Rady Gminy Lubichowo**  
**z dnia 26 października 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, części obrębu Smolniki.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały w zakresie budowy infrastruktury technicznej będą finansowane w ramach posiadanych i pozyskanych środków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Cichocki

**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały nr XXIV/145/2016**  
**Rady Gminy Lubichowo**  
**z dnia 26 października 2016 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag uwzględnionych przez Wójta Gminy Lubichowo wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania fragmentu gminy Lubichowo, części obrębu Smolniki.**

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie ustawowym i w okresie 14 dni po okresie wyłożenia planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Cichocki