

UCHWAŁA NR XXXVII/335/2018
RADY MIEJSKIEJ W LUBIENIU KUJAWSKIM

z dnia 18 października 2018 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska.

2. Granice terenu objętego projektem planu przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubienia Kujawskiego.

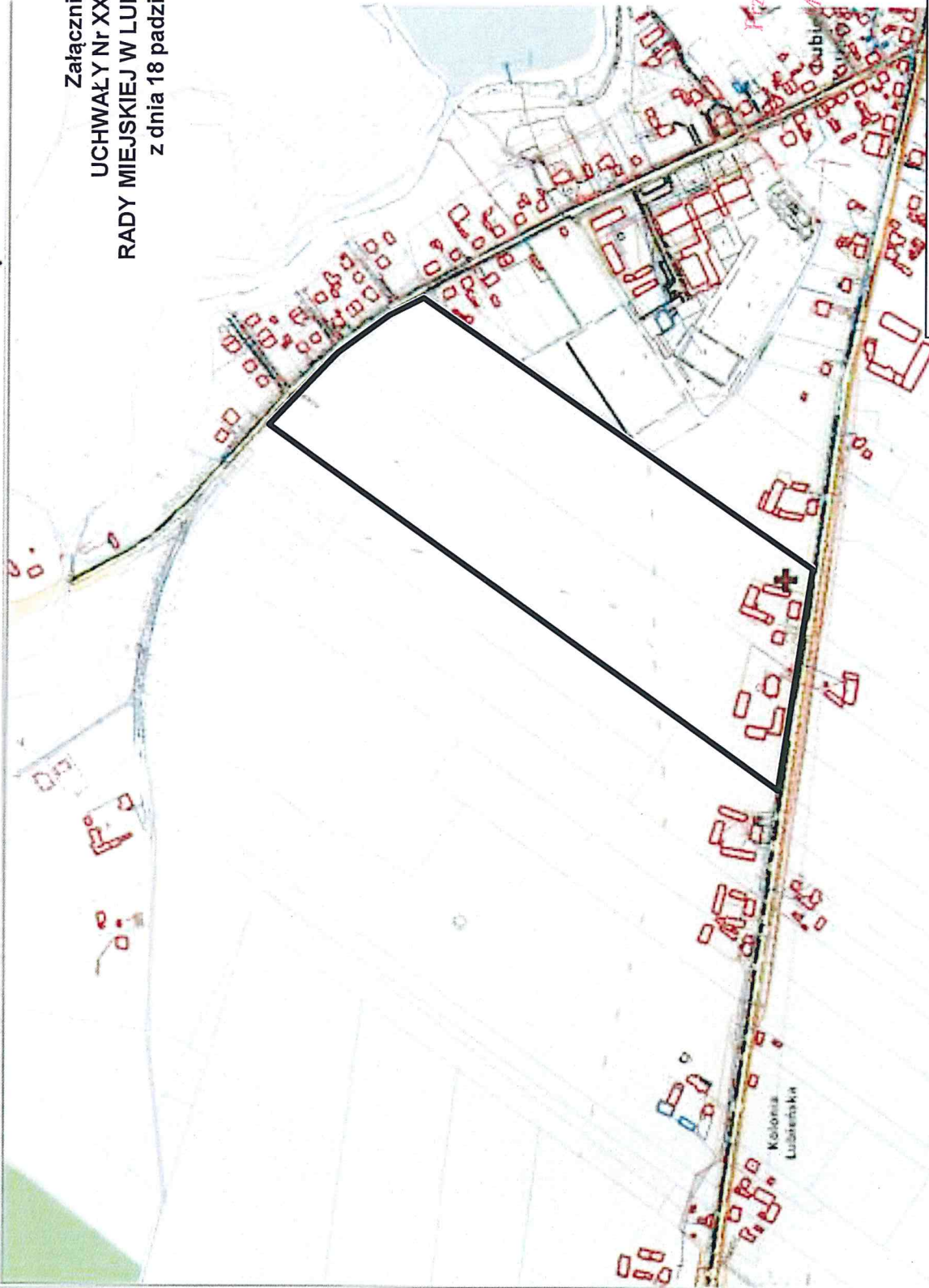
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Lubień Kujawski.

Przewodniczący Rady

Marek Małachowski

Mapa

Załącznik do
UCHWAŁY Nr XXXVII/335/2018
RADY MIEJSKIEJ W LUBIENIU KUJAWSKIM
z dnia 18 października 2018 r.



- granica obszaru objętego projektem
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/335/2018
Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim
z dnia 18 października 2018 r.

1. ANALIZA FORMALNA I PRAWNA

1.1. CEL OPRACOWANIA

Niniejsza ANALIZA została opracowana zgodnie z art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w brzmieniu:

Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem opracowania niniejszej Analizy jest uzasadnienie potrzeby sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski,

oraz określenie stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski.

O opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jw. wystąpili do Burmistrza Lubienia Kujawskiego:

- 1) pani Genowefa Seklecka, właścicielka działki nr 81/2, położonej w miejscowości Kaliska w piśmie z dnia 3 października 2018 r. Wnioskodawczyni zwróciła się o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie w nim przeznaczenia działki jw. pod budownictwo mieszkaniowej jednorodzinne.
- 2) państwo Marianna i Radosław Jakóbcy, właściciele działki nr 81/3, położonej w miejscowości Kaliska w piśmie z dnia 3 października 2018 r. Wnioskodawcy zwrócili się o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia w nim przeznaczenia działki jw. pod budownictwo mieszkaniowej jednorodzinne.
- 3) państwo Ryszard i Jadwiga Markiewicz, właściciele działki nr 81/3, położonej w miejscowości Kaliska w piśmie z dnia 2 października 2018 r. Wnioskodawcy zwrócili się o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia w nim przeznaczenia działki jw. pod budownictwo mieszkaniowej jednorodzinne.

Zwani w niniejszym dokumencie Wnioskodawcami.

Należy zwrócić uwagę, że działki wskazane do opracowania miejscowego planu nie są objęte obowiązkiem opracowania miejscowego planu wynikającym z przepisów odrębnych tj.:

- 1) **ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.)** w zakresie z art. 16 ust. 1 i ust. 6, ponieważ działki wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie są objęte uchwałą Rady Gminy Lubień Kujawski o utworzeniu parku kulturowego, dla którego sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obligatoryjne,
- 2) **ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 959 ze zm.)** w zakresie art. 55 ust. 5 i ust. 9, ponieważ działki wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie leżą na terenie objętym planem generalnym, dla którego sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obligatoryjne,
- 4) **ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 ze zm.)** w zakresie art. 38b, ponieważ działki wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie są położone w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, dla której sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obligatoryjne,

5) ustawą z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) w zakresie art. 5 ust. 1, ponieważ działki wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się na terenach byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych dalej „Pomnikami Zagłady”, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obligatoryjne,

1.1. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

Akt podstawowy w procesie planowania przestrzennego

Podstawowym aktem regulującym proces gospodarowania przestrzenią jest ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której w art. 1 ust. 1 pkt. 1 znajduje się zapis,

że przedmiotem ustawy jest określenie:

· zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, statując równocześnie system aktów planistycznych, zgodnie z którymi organy muszą prowadzić ustawowo określoną działalność planistyczną,

· zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele wraz z ustaleniami zasad ich zagospodarowania i zabudowy, ustalając jednocześnie precyzyjnie przedmiot aktów planistycznych, ich charakter prawny, organy stanowiące oraz uzgadniające i opiniujące, tryb uchwalania, a także wzajemne zależności pomiędzy aktami planistycznymi (Komentarz C.H. Becka - do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. prof. Zygmunta Niewiadomskiego; wyd. 8).

Ustawa definiuje również, że podstawą kształtowania polityki przestrzennej przez właściwe organy gminy są zasady:

- kształtowania ładu przestrzennego,
- zrównoważonego rozwoju.

Ta ostatnia zasada odsyła wyraźnie wykonawców ustawy do regulacji ustaw odrębnych, w których znajdują się normy chroniące poszczególne wartości naturalne środowiska, geologii, dziedzictwa kulturowego, wartości zdrowia i życia mieszkańców. Do wymagań tych należy zaliczyć również wartości architektoniczno-urbanistyczne i walory krajobrazowe, ochronę gruntów rolnych czy ochronę przed skutkami powodzi, a nawet uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni oraz szereg innych form wartości wynikających z przepisów szczególnych, dla których ochrona okazuje się niezbędną i konieczną dla prawidłowej realizacji zadań w obszarze aktów planowania przestrzennego jakimi są:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- plany miejscowe, których sporządzenie jest obowiązkowe lub wynikające z potrzeb społecznych i gospodarczych danej gminy.

Zasady gospodarowania przestrzenią reguluje nie tylko cytowana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale przede wszystkim ustawa zasadnicza czyli Konstytucja RP art. 94:

Art.94. Organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa.

Istotne dla przedmiotowej sprawy są zapisy art. 140 kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie w odniesieniu do Wnioskodawców, zgodnie z brzmieniem art. 140:

Art.140. W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Miejscowe akty ważne dla planowania przestrzennego

· Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XVII/166/2016 z dnia 7 października 2016 r.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 9. ust. 4 ustala, że ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co oznacza, że przy ich sporządzaniu obowiązuje zasada zgodności planu ze studium.

Dokonanie oceny tej zgodności jest obowiązkowym elementem uchwalenia planu miejscowego przez Radę Miejską.

W obowiązującym Studium teren wskazany do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w strefie R – rolniczo – osadniczej i strefie E - ekologicznej.

1.3. PROBLEMATYKA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM NA TERENIE GMINY LUBIEŃ KUJAWSKI

Mając za podstawę art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano oceny aktualności obowiązującego Studium gminy Lubień Kujawski, która została zawarta w dokumencie przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XXX/231/2017 dnia 30 czerwca 2017 r. Powyższy dokument wskazał że uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne i nie wymaga zmiany.

Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, opracowanie miejscowego planu będzie zatem w zgodzie z opracowaną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2018 r.

1.4. USTALENIA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU

Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

Analizując „zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego”, należy ocenić poniższe uwarunkowania:

- 1) czy istnieje zgodność wyznaczonego obszaru do objęcia granicami sporządzenia zmiany miejscowego planu z ustaleniami Studium Lubień Kujawski,
- 2) czy analizowany obszar posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 3) czy dla analizowanego obszaru wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy i zagospodarowania obszaru,
- 4) czy zamierzenie przeznaczenia analizowanego obszaru w miejscowym planie jest odmienne lub tożsame z aktualnym, faktycznym użytkowaniem obszaru,
- 5) czy analizowany obszar jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną,
- 6) czy istnieje możliwość skomunikowania obszaru z drogami publicznymi,
- 7) czy jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 8) ustalenie skali mapy dla sporządzenia planu miejscowego.

Odpowiadając na kolejne stawiane zapytania, jak już zaznaczono we wcześniejszych rozważaniach prawnych - przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu musi wynikać z dokumentu planistycznego zwanego- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski.

Ocena kolejno występujących uwarunkowań

Ad.1. Gmina Lubień Kujawski posiada obowiązujący dokument planistyczny pn.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski, uchwalony przez Radę Miejską w Lubieniu Kujawskim uchwałą Nr XVII/166/2016 z dnia 7 października 2016 r.

Analizowany teren działek nr 81/2, nr 81/3 i nr 80 obejmuje łącznie powierzchnię 1,7523 ha, znajduje się w części w strefie „R” - rolniczo osadniczej, a w części w strefie „E” - ekologicznej.

Przeznaczenie obszaru dla strefy R:

- strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem do rozwoju innych działań gospodarczych. W pierwszej kolejności należy zabudować wszystkie niezabudowane jeszcze działki na terenach gleb słabych.

Polityka zagospodarowania strefy R:

- w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną ustala się ochronę gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych,
- dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obsługą komunikacyjną,
- opracować szczegółowe kryteria wprowadzenia nowej zabudowy w zakresie gabarytów, geometrii i pokrycia połaci dachowych, dopuszczalnych do stosowania materiałów budowlanych, kolorystyki itp.,
- dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych dla środowiska, związanych z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

Przeznaczenie obszaru dla strefy E:

Celem ochrony jest zabezpieczenie układów przyrodniczych dla zachowania ciągłości przestrzennej systemu ekologicznego, utrzymania dostatecznych funkcji wentylacyjnych: korytarzy ekologicznych wzdłuż doliny Lubieńki i jeziora Lubieńskiego, zachowanie zasobów genowych i typów środowiskowych jak torfowiska, oczka wodne, zespoły leśne itp. Przestrzeń otwarta o dominujących walorach przyrodniczych, zalesiona. Tereny ostoi zwierząt i ptactwa. Tereny wolne od zabudowy, chronione przed nową zabudową, o ważnym znaczeniu dla zachowania naturalnej równowagi w przyrodzie.

Polityka przestrzenna dla strefy E:

- ograniczenie działań inwestycyjnych poza niezbędnymi dla obsługi gospodarki leśnej pozysku grubizny, zgodnie z planami urządzeniowymi zarówno w lasach państwowych jak i innych własnościach,
- ograniczenie rozwoju funkcji osadniczych z zasadą adaptacji istniejącej zabudowy oraz z dopuszczeniem plombowych uzupełnień na wyznaczonych obszarach.

Jak wynika z ustaleń STUDIUM teren objęty strefą E jest wyłączony z możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wniosek: podstawowy warunek możliwości opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. zgodności z ustaleniami Studium jest spełniony dla obszaru położonego w strefie R. Na tym terenie ustalenia Studium w zakresie wyznaczonej funkcji są zgodne z proponowaną przez wnioskodawcę funkcję o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad.2. Dla analizowanego obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień Kujawski.

Wniosek: obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 3. Dla analizowanego obszaru nie zostały wydane decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wniosek: na obszar wskazany do objęcia zmianą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Ad. 4. Zgodnie z informacją katastralną Starostwa Włocławskiego stan na dzień 15 października 2018 r. działki wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiadają użytki:

- 1) działka nr 81/2 posiada powierzchnię 0,2600 ha użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe „B” o pow. 0,0795 ha i grunty orne klasy R-VI o pow. 0,1805 ha,
- 2) działka nr 81/3 posiada powierzchnię 0,5023 ha użytków oznaczonych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI o pow. 0,0919 ha, grunty orne klasy R-VI o pow. 0,1785 ha, lasy Ls-V o pow. 0,2319 ha,
- 3) działka nr 80 posiada powierzchnię 0,9900 ha użytków oznaczonych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI o pow. 0,0852 ha, grunty orne klasy R-VI o pow. 0,4453 ha, lasy Ls-V o pow. 0,4595 ha.

Analizowane działki nr 81/2 i nr 81/3 są obecnie w części zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, a w części użytkowane rolniczo, natomiast działka nr 80 jest niezabudowana, użytkowana rolniczo.

Planowany sposób przeznaczenia obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, sposób jego zagospodarowania i zabudowy jest zgodny pod względem funkcjonalnym z dotychczasowym użytkowaniem oraz z zainwestowaniem działek sąsiednich tj. funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obręb ewidencyjny Kaliska graniczy bezpośrednio z obrębem ewidencyjnym miasto Lubień Kujawski.

Wniosek: przeznaczenia obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z aktualnym, faktycznym przeznaczeniem analizowanego obszaru pod względem funkcjonalnym w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad. 5. Z przeprowadzonej analizy wynika, że teren planowany do sporządzenia miejscowego planu posiada podstawowe sieci infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągową, energetyczną i kanalizacji sanitarnej.

Wniosek: teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania - jest zaopatrzonej w podstawowe media infrastruktury technicznej.

Ad.6. Teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego graniczy od strony wschodniej z pasem drogowym drogi publicznej gminnej Nr 191448C.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania jest dobrze skomunikowany z drogami publicznymi. Główną osią komunikacyjną jest droga gminna działka nr 87.

Wniosek: obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania – posiada bezpośredni dostęp do gminnego układu komunikacyjnego.

Ad.7. Zgodnie z informacją katastralną Starostwa Włocławskiego stan na dzień 15 października 2018 r.:

- 1) działka nr 81/2 posiada powierzchnię 0,2600 ha użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe „B” o pow. 0,0795 ha i grunty orne klasy R-VI o pow. 0,1805 ha,
- 2) działka nr 81/3 posiada powierzchnię 0,5023 ha użytków oznaczonych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI o pow. 0,0919 ha, grunty orne klasy R-VI o pow. 0,1785 ha, lasy Ls-V o pow. 0,2319 ha,
- 3) działka nr 80 posiada powierzchnię 0,9900 ha użytków oznaczonych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI o pow. 0,0852 ha, grunty orne klasy R-VI o pow. 0,4453 ha, lasy Ls-V o pow. 0,4595 ha.

Działki oznaczone nr 81/2 i nr 80 wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiadają użytki oznaczone jako lasy Ls-V.

W wyniku analizy w zakresie obowiązku posiadania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stwierdza się, że działki wskazane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie posiadają gruntów rolnych klas chronionych RI -III. Nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Dla wymienionych działek nr 81/2 i nr 80 niezbędne byłoby uzyskanie zgody – marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Należy stanowczo podkreślić, że możliwość zabudowy działek wskazanych we wnioskach do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest uwarunkowana uzyskaniem takiej, a jedyną drogą prawną uzyskania takiej zgody jest zgodnie z art. 7 ust. 1 cytowanej ustawy jw. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Art.7. 1. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednak w tym miejscu powstaje niezgodność z ustaleniami STUDIUM dla strefy E-ekologicznej. Tereny objęte tą strefą powinny znaleźć się poza granicą miejscowego planu.

Wniosek: grunty działek wskazanych do objęcia sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia procedury uzyskania zgody Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Nie jest wymagane uzyskanie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ad.8. Zgodnie z przepisem art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 5000.”

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru odpowiednia będzie skala 1:1000, ze względu na małą powierzchnię obszaru wskazanego do zmiany planu.

Wniosek: dla obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania rekomenduje się mapę w skali 1:1000.

1.5. ANALIZA ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI PRAWNYMI

·Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zmianami) –

Rada Miejska w Lubieniu Kujawskim posiada kompetencje podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski i do uchwalenia tego planu.

·Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wynikająca z art. 7 nie jest wymagana, wymagane byłoby uzyskanie decyzji Marszałka Województwa Kujawsko – Pomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

·Ustawa z dnia 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.).

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wymaga dochowania standardów hałasu. Obszar wskazany przez wnioskodawców do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest objęty granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi zgodnie z art. 110a ust. 1.

·Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614).

Zgodnie z art. 6 teren objęty wnioskiem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest poza obszarami podlegającymi ochronie.

·Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.).

Rekomendowane zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie wskazanym do przekształceń o powierzchni poniżej 4,0 ha, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko § 3 ust.1 pkt 53lit. a (Dz. U. z 2016 r. poz. 71). Teren wskazany przez wnioskodawców do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego posiada powierzchnię 1,7523 ha.

·Ustawa z dnia 5 sierpnia 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.).

Obszar wskazany przez wnioskodawców do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest położony w obszarze górniczym.

·Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.).

(Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.).

Teren wskazany przez wnioskodawców do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta i gminy Lubień Kujawski stanowiącej obszar zabytkowy, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust 1 pkt 1 lit. "b", art. 7 pkt. 4, art. 145. Gmina Lubień Kujawski posiada Gminny Plan Opieki nad zabytkami na lata 2015 - 2018 uchwalony przez Radę Miejską w Lubieniu Kujawskim dnia 17 czerwca 2015 r. uchwała Nr VI/45/2015, z której wynika, że na analizowanym terenie nie znajdują się obiekty wpisane do tej ewidencji.

·Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 r. poz. 1566 ze zm.).

Obszar wskazany przez wnioskodawców do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest położony w obszarze zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2.

Podstawy merytoryczne

·STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XVII/166/2016 z dnia 7 października 2016 r.

·Rysunek Studium na mapie w skali 1:10000.

·Dane z Urzędu Gminy w zakresie infrastruktury technicznej dla obszaru objętego propozycją sporządzenia miejscowego planu.

·Gminny Plan Opieki nad zabytkami na lata 2015 - 2018 uchwalony przez Radę Miejską w Lubieniu Kujawskim dnia 17 czerwca 2015 r. uchwała Nr VI/45/201.

·Ocena aktualności obowiązującego Studium gminy Lubień Kujawski, która została zawarta w dokumencie przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XXX/231/2017 dnia 30 czerwca 2017 r.

2. REKOMENDACJA

O opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska Gmina Lubień Kujawski, wystąpili:

- 1) pani Genowefa Seklecka, właścicielka działki nr 81/2, położonej w miejscowości Kaliska w piśmie z dnia 3 października 2018 r. Wnioskodawczyni zwróciła się o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie w nim przeznaczenia działki jw. pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- 2) państwo Marianna i Radosław Jakóbowscy, właściciele działki nr 81/3, położonej w miejscowości Kaliska w piśmie z dnia 3 października 2018 r. Wnioskodawcy zwrócili się o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia w nim przeznaczenia działki jw. pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- 3) państwo Ryszard i Jadwiga Markiewicz, właściciele działki nr 81/3, położonej w miejscowości Kaliska w piśmie z dnia 2 października 2018 r. Wnioskodawcy zwrócili się o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia w nim przeznaczenia działki jw. pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

W pismach kierowanych do pana Burmistrza Lubienia Kujawskiego Wnioskodawcy wnoszą o przystąpienie do prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek swój motywują stanem faktycznym tzn. ze względu na małą powierzchnię działek, dobrą dostępność inwestycyjną związaną z obsługą komunikacyjną, zaopatrzeniem w podstawowe media infrastruktury technicznej, częściowe zagospodarowanie działek sąsiednich, bezpośrednie sąsiedztwo miasta Lubień Kujawski uzasadnione jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Odpowiedzią na ten wniosek jest art. 6 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945):

Art.6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania obszaru, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania obszaru, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego jest aktem normatywnym powszechnie obowiązującym, zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji RP. Akty prawa miejscowego, zgodnie z art. 94 Konstytucji RP uchwalane są przez organy samorządu terytorialnego lub terenowe organy administracji rządowej na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak wskazuje ich nazwa, dotyczą układów przestrzennych. Zadaniem planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalanie celowego przeznaczenia określonych terenów zgodnie z przyjętymi lokalnymi potrzebami oraz w granicach zakreślonych przez wiele ustaw dotyczących gospodarki przestrzennej. Plany miejscowe muszą być ściśle osadzone w konkretnych stanach faktycznych. Powinno być wiadome, jakie skutki dla danej nieruchomości wynikają z usytuowania jej w konkretnej przestrzeni określonej planem. Przepisy ustaw dotyczących gospodarki przestrzennej (m.in. ochrony środowiska, gruntów rolnych, ustawy o drogach), których "wykonanie" na danym terenie stanowi plan miejscowy, muszą być zgodne z postanowieniami Konstytucji RP. Plan miejscowy określa nie tylko przeznaczenie konkretnych, istniejących w dacie uchwalenia planu działek, ale i kolejnych działek, które mogą powstać z tych pierwszych w drodze ich przekształceń, np. podziału. Plan odnosi się też do wszystkich kolejnych osób uzyskujących prawo do dysponowania daną przestrzenią.

Przedstawione w niniejszej ANALIZIE zagadnienia dotyczące zasadności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska Gmina Lubień Kujawski dotyczą ustalenia granic władztwa planistycznego i zgodności z przepisami odrębnymi. Jednostki samorządu terytorialnego mają rozległe kompetencje w dziedzinie zapewniania ładu przestrzennego na swych terytoriach. Zadaniem ustawodawcy jest stworzenie odpowiednich ram prawnych, które z jednej strony zapewnią niezbędną samodzielność jednostkom samorządu terytorialnego w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz umożliwią skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkańców tych jednostek, a z drugiej strony zapewnią przestrzeganie podstawowych wartości konstytucyjnych oraz ochronę interesów ogólnonarodowych. Korzystanie z kompetencji władczych jednostek samorządu terytorialnego i administracji rządowej powinno zamykać się w granicach celów realizacji których służą poszczególne rozwiązania przyjmowane w dokumentach planistycznych. Granice te wyznacza Konstytucja RP i ustawy w tym art. 140 kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 7 kodeksu postępowania administracyjnego, w toku postępowania organy administracji publicznej powinny stać na straży praworządności i podejmować wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Analizując interes społeczny związany ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru jw. należy zwrócić uwagę na koszty niezbędne dla opracowania takiej zmiany tj.:

- 1) opracowanie ekofizjografii dla obszaru wskazanego do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) opracowanie projektu uchwały zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tekst i rysunek,
- 3) opracowanie prognozy skutków wpływu projektowanych ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
- 4) opracowanie prognozy skutków finansowych.

Wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokumenty jw. wymagają sporych nakładów finansowych. Należy jednak zwrócić uwagę że dotychczasowe użytkowanie związane z prowadzeniem działalności rolniczej na gruntach niskich klas bonitacyjnych nie przysparzało Gminie Lubień Kujawski dużych wpływów finansowych pochodzących z podatku od budynków czy z ewentualnej działalności gospodarczej. Nie bez znaczenia jest fakt, że w wyniku realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstaną nowe działki budowlane,

a ruch inwestycyjny będzie generował nowe miejsca pracy. Prognoza skutków finansowych może wykazać przewagę zysków w postaci dochodów gminy z podatku od budynków, od nakładów poniesionych przez Gminę w postaci kosztów związanych ze sporządzeniem planu. Zainteresowanie wnioskodawcy zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest najkorzystniejszą formą inwestowania na terenie gminy Lubień Kujawski, ponieważ każdy ruch inwestycyjny związany z zabudową mieszkaniową powinno być zagospodarowane w sposób atrakcyjny i reprezentacyjny, stanowiący jak najlepiej o wizerunku gminy i jego przestrzeni.

Ze względu na najważniejszy element planowania przestrzennego, jakim jest kształtowanie przestrzeni w sposób harmoniczny, a rozwoju w sposób zrównoważony, opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska, gmina Lubień Kujawski możnaby uznać za zasadne ze względu na bardzo niską klasę bonitacyjną gruntów rolnych i małą ich przydatność dla rolnictwa.

Wnioskowane zagospodarowanie obszaru jest zgodne z ustaleniami STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XVII/166/2016 z dnia 7 października 2016 r. tylko w zakresie obszaru położonego w strefie R- rolniczo osadniczej.

Zasada fakultatywności sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęta już w ustawie z 1994 r. i utrzymana w ustawie z 2003 r., nie oznacza że jednostki samorządu terytorialnego mogą działać w sposób dowolny, lecz muszą wykonywać swoje zadania dla dobra całej wspólnoty samorządowej i aktywnie wykorzystywać swoje kompetencje. Szerokie władztwo planistyczne nie może być wykorzystywane w sposób dowolny, ale musi służyć dobru wspólnoty samorządowej.

Indywidualny interes prawny obywateli składających wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można wyprowadzać z norm określających zadania gminy dla zaspokajania potrzeb całej wspólnoty mieszkańców i uznać za usprawiedliwione poniesienie kosztów na opracowanie postulowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy zatem rozważyć czy zasadne jest z punktu widzenia interesu społecznego, a więc gminy sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na koszty?

Interes obywateli składających wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania jw. dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego może być zaspokojony jedynie poprzez ustalenia miejscowego planu. Wynika to z konieczności przeprowadzenia procedury uzyskania zgody Marszałka Województwa Kujawsko Pomorskiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z art. 7. Ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Biorąc pod uwagę działki sąsiednie, bardzo bliskie sąsiedztwo terenów miejskich, istniejące uzbrojenie oraz dostępność komunikacyjną celowe byłoby objęcie granicą wskazaną do sporządzenia miejscowego planu obszaru do drogi powiatowej (granica południowa planu) do granic administracyjnych miasta (granica wschodnia planu), do ściany lasu (granica zachodnia planu) i działek nr 76/1, nr 76/2 i nr 88 użytkowanych w części rolniczo, a w części jako las (granica północna planu).

Objęcie granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru już częściowo zabudowanego i podzielonego na działki na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pozwoli uporządkować przestrzeń w sposób harmoniczny.

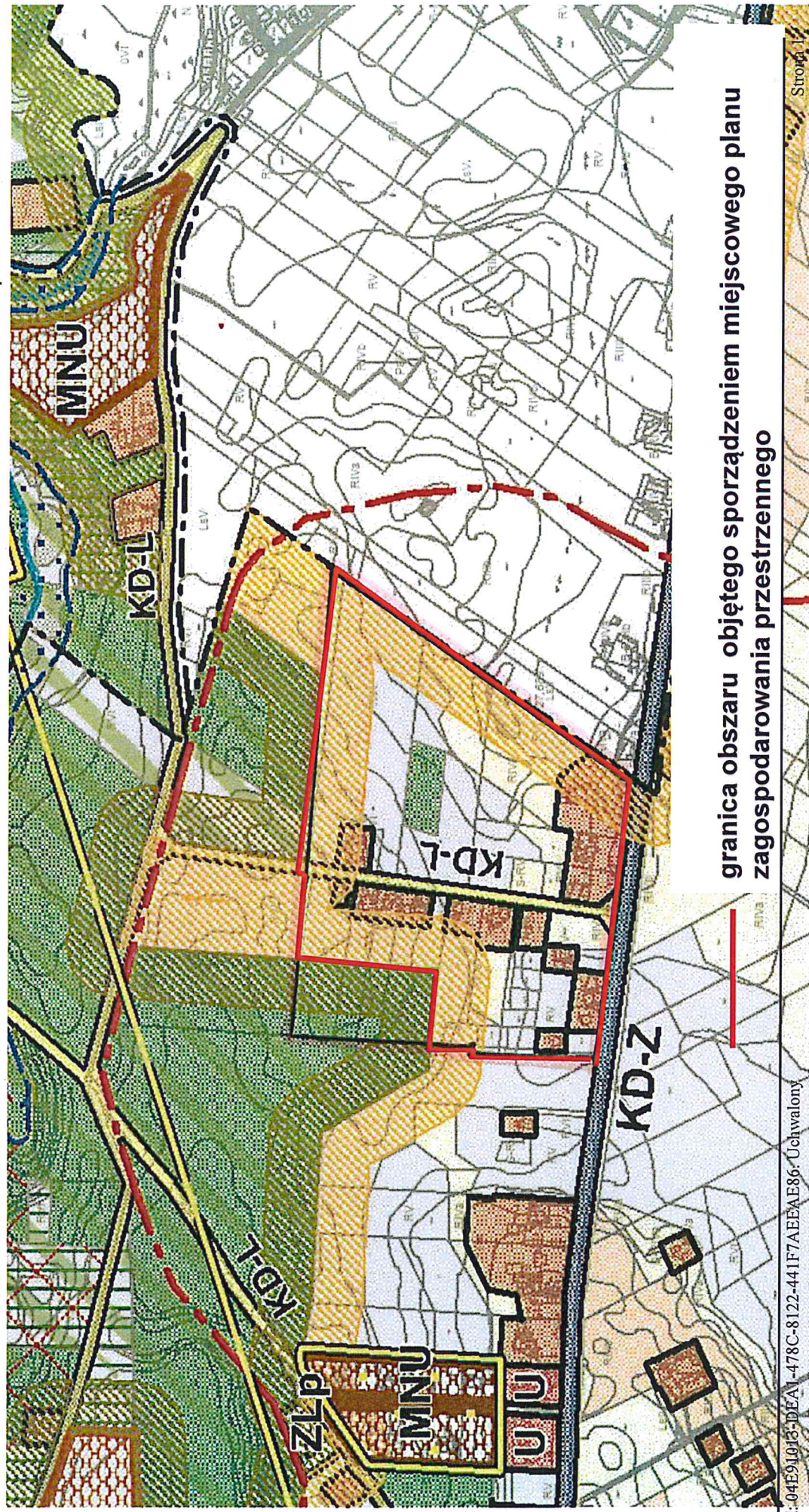
Reasumując: prawo zagospodarowania nieruchomości (obszaru), poza tym, że jest jednym z atrybutów uprawnień właścicielskich, znajduje bezpośrednio wyraz, jako prawo podmiotowe, w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) . Zgodnie z tym przepisem, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania obszaru, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania obszaru, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego. Prawo materialne przewiduje dwie drogi dla zagospodarowania nieruchomości albo poprzez plan miejscowy, albo na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem podstawowym dla ochrony ładu przestrzennego. Powstanie w tej części gminy, nowej uporządkowanej jednostki osadniczej, wpłynie pozytywnie na waloryzację przestrzeni miejskiej Lubienia Kujawskiego wzdłuż drogi powiatowej Nr 2935C. Nie sprzeciwiają się temu ani przepisy odrębne, ani chroniony prawem

Przewodniczący Rady

Marek Malachowski

Strona 9

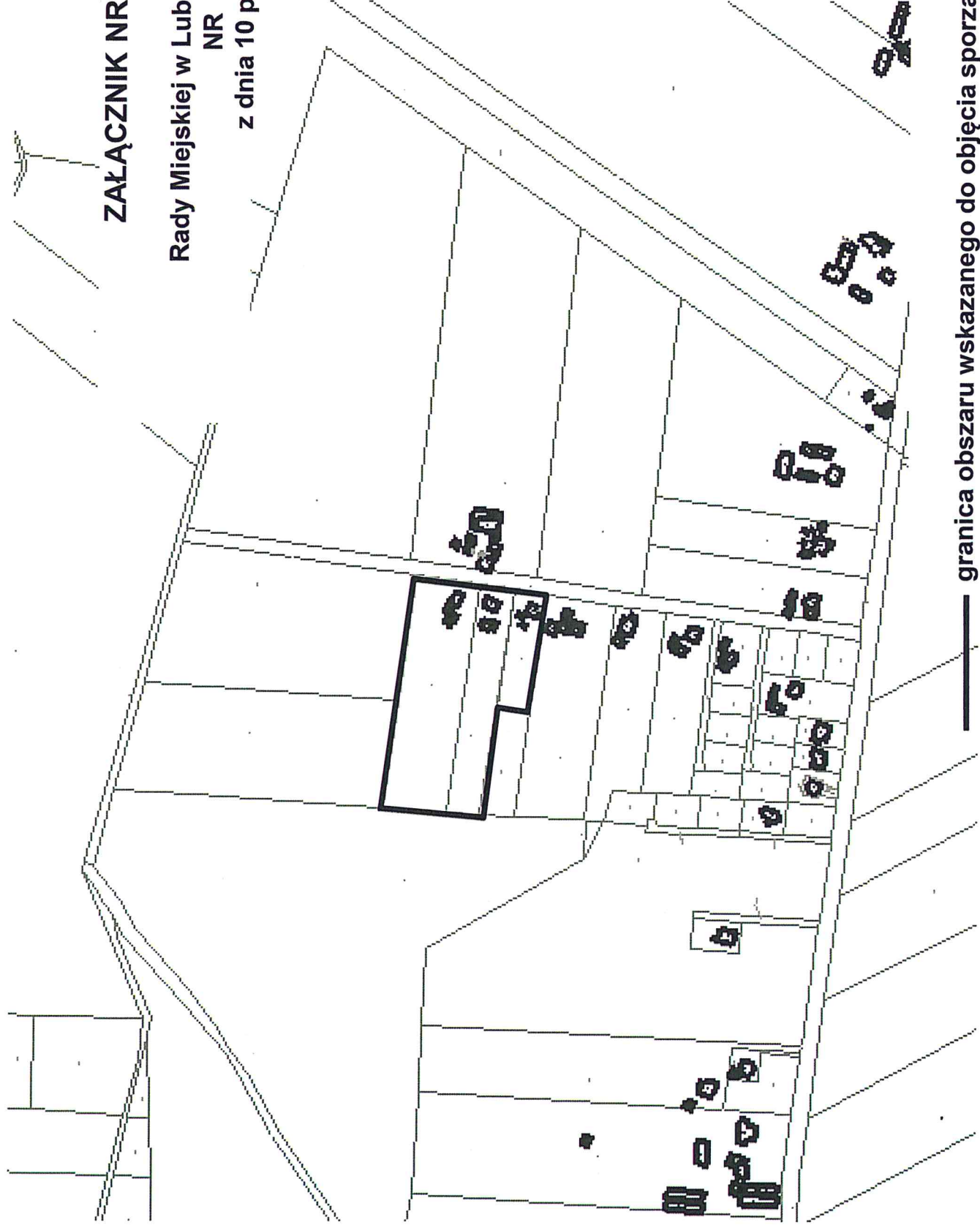
Załącznik nr 1 do Analizy
-wzrys z obowiązującego STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Lubień Kujawski przyjętego uchwałą
Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim
-Nr XVII/166/2016 z dnia 7 października 2016 r.



granica obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**ZAŁĄCZNIK NR 2 do ANALIZY
UCHWAŁY**

**Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim
NR XXXVII/335/2018
z dnia 10 października 2018 r.**



— granica obszaru wskazanego do objęcia sporządzeniem
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**ZAŁĄCZNIK NR 3 do ANALIZY
UCHWAŁA**

**Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim
NR XXXVII/335/2018
z dnia 18 października 2018 r.**



Przewodniczący Rady
Marek Matuchowski

— granica obszaru rekomendowanego do objęcia sporządzeniem
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Burmistrz przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska.

1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

W zakres prac planistycznych, które wynikają z podjęcia niniejszej uchwały, wchodzić będą opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych przyjętych ustaleń.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy jw. uchwałę, o której mowa w § 1.1. Rada Gminy podejmuje na wniosek obywateli: Pani Genowefy Sekleckiej, Państwa Marianny i Radosława Jakóbowskich, Państwa Ryszarda i Jadwigi Markiewiczów oraz częściowo z własnej inicjatywy.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 Burmistrz *wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.*

Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, zostanie określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego. Prognoza ta zostanie sporządzona łącznie z projektem miejscowego planu. Jest to zagwarantowane w art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oceniając zasadność podjęcia przez Radę Miejską w Lubieniu Kujawskim przedmiotowej uchwały należy stwierdzić, że jej podjęcie jest wskazane, ponieważ przyczyni się do zagospodarowania terenu położonego przy granicy miasta Lubień Kujawski w sposób kontrolowany, zapewniający ład przestrzenny.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium:

W STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień Kujawski przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim Nr XVII/166/2016 z dnia 7 października 2016 r. obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest jako strefa R- rolniczo osadnicza, w której dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Funkcja ta w pełni odpowiada potrzebą społecznym.

3. Zakres niezbędnych ustaleń planu.

Przyjęty zakres podstawowy określony na podstawie przepisu art. 15 ust. 2 ustawy jest wystarczający. Może się okazać, ale to już w trakcie formułowania ustaleń, że nie wszystkie obowiązkowe ustalenia będą miały zastosowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kaliska.

4. Materiały geodezyjne:

Ze względu na problematykę planu miejscowego rekomenduje się opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 na aktualnej kopii mapy zasadniczej.

Przestrzeń jest wartością znaczącą jeśli nie priorytetową w rozwoju miasta, dlatego dla prawidłowego i harmonijnego procesu kształtowania przestrzeni miejskiej określenie funkcji zabudowy w strategicznym miejscu jakim są tereny przygraniczne. Fakt ten przemawia za zasadnością podjętej uchwały.

Przewodniczący Rady

Marek Malachowski