

Repertorium A numer 3926/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego września dwa tysiące dwudziestego piątego roku (08-09-2025 r.), w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Lubiczu Górnym przy ulicy Lipnowskiej pod numerem 72, przed notariuszem **Filipem Gizińskim**, stawili się:-----

1. **MAREK JONATHAN NICEWICZ**, syn Mariana i Danuty, dowód osobisty

bicz, działający w tej czynności w imieniu **Gminy Lubicz**, zwanej w dalszej treści aktu „Gminą”, jako Wójt Gminy Lubicz,-----

2. **KAROL TOMASZ GÓRSKI**, syn Marka i Ewy, dowód osobisty CGT

Lubicz, zwany w dalszej treści aktu „**Inwestorem**”,-----

3. **MAGDALENA AGATA GÓRSKA**, córka Marka i Ewy, dowód osobisty DGE

w dalszej treści aktu „**Współwłaścicielką nieruchomości**”.-----

Uprawnienia Marka Jonathana Nicewicza do reprezentowania Gminy Lubicz notariusz ustalił na podstawie przedłożonych przy akcie notarialnym sporządzonym dnia 23 grudnia 2019 roku, za Rep. A nr 4691/2019 tutejszej Kancelarii: poświadczonego za zgodność z oryginałem zaświadczenia o wyborze Wójta wydanego przez Przewodniczącego Gminnej Komisji Wyborczej w Lubiczu dnia 17 listopada 2018 roku, poświadczonego za zgodność z oryginałem wyciągu z protokołu numer I/18 sesji Rady Gminy Lubicz z dnia 17 listopada 2018 roku w sprawie ślubowania.-----

Adres dla Gminy Lubicz: Lubicz Dolny, ulica Toruńska 21, 87-162 Lubicz, NIP 879-26-17-506, REGON 871118715.-----

Gminy Lubicz, Karol Tomasz Górski i Magdalena Agata Górski w dalszej treści aktu łącznie zwani są „Stronami” lub z osobna „Stroną”.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych o numerach wypisanych odpowiednio obok nazwisk.-----

Stawający oświadczyli, że dane zawarte w ich dowodach osobistych nie uległy zmianie w sposób powodujący nieważność tych dokumentów.-----

UMOWA URBANISTYCZNA

PREAMBUŁA

Marek Jonathan Nicewicz reprezentujący Gminę i Karol Tomasz Górski występujący jako Inwestora oświadczają, że:-----

- w dniu 9 kwietnia 2025 roku do Urzędu Gminy Lubicz wpłynął wniosek Inwestora o sporządzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego „Nowy Grębocin” dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin, gminie Lubicz obejmujący działki nr 241/1 i 242/2 położone w obrębie Grębocin, stanowiące własność Karola Tomasza Górskiego i Magdaleny Agaty Górskiej oraz działki nr 240/18, 237/26 i części działek nr 237/7, 237/25, 239/2, 240/17, 322/19 położonych w Grębocinie, które są własnością Gminy Lubicz; do wniosku dołączono projekt w/w zintegrowanego planu inwestycyjnego, dalej zwanego ZPI,-----

- w dniu 24 kwietnia 2025 roku Rada Gminy Lubicz podjęła Uchwałę Nr XIV/152/25 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego „Nowy Grębocin” dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w obrębie Grębocin, gmina Lubicz oraz Uchwałę Nr XIV/153/25 w sprawie wyznaczenia osoby do brania udziału w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej,

- strony w toku negocjacji prowadzonych na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustaliły zasady współpracy i postanawiają zawrzeć umowę następującej treści:-----

§ 1. Oświadczenia

1. Inwestor oświadcza, że zamierza zrealizować na nieruchomości, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 241/1 położona w miejscowości Grębocin, gm. Lubicz, objętej księgą wieczystą nr TO1T/00017829/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu oraz na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 242/2 położona w miejscowości Grębocin, gm. Lubicz, objętej księgą wieczystą nr TO1T/00036777/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu, inwestycję polegającą na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą (zwaną w dalszej treści

aktu „Inwestycją główną”) zgodnie z projektem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, o którego uchwalenie Inwestor złożył wniosek opisany w Preambule tego aktu.

2. Inwestor oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości, o których mowa w ust. 1 powyżej, uprawniający go do dysponowania nimi na cele budowlane.-----

3. Inwestor oświadcza, że poinformował Współwłaścicielkę opisanych w ust.1 nieruchomości, o projektowanym sposobie zagospodarowania nieruchomości.-----

4. Współwłaścicielka nieruchomości oświadcza, że znany jest jej projektowany sposób zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości oraz nie wyraża sprzeciwu odnośnie realizacji przez Inwestora planowanych na nich zamierzeń budowlanych.-----

5. Strony oświadczają, że niezbędnym elementem uchwalenia ZPI dla inwestycji głównej jest zobowiązanie się do zrealizowania przez Inwestora na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej, o której mowa poniżej.-----

§ 2. Dokumenty

1. Do aktu niniejszego załączono projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego „Nowy Grębocin” dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin, Gmina Lubicz, z którego wynika, że objęte nim zostały działki nr 241/1, 242/2, 240/18, 237/26 oraz części działek o numerach 237/7, 237/25, 239/2, 240/17, 322/19 położone w obrębie ewidencyjnym Grębocin.-----

2. Z załączonego projektu wynika również, że realizacja inwestycji głównej przewidziana jest na działkach o nr 241/1 i 242/2, natomiast realizacja inwestycji uzupełniającej przewidziana jest na działkach nr 240/18, 237/7, 237/25, 237/26, 239/2, 322/19.-----

§ 3. Przedmiot umowy

1. Inwestor zobowiązuje się do:-----

1) realizacji na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej polegającej na budowie kanalizacji sanitarnej na działkach nr 240/18, 237/7, 237/25, 237/26, 239/2, 322/19 w miejscowości Grębocin, we fragmencie oznaczonym w części graficznej projektu ZPI symbolami 2KDL, 1KDD i 2KDD, zgodnie z obowiązującymi standardami, normami i przepisami prawa,-----

2) pokrycia w całości kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej w obszarze objętym ZPI polegającej na budowie kanalizacji sanitarnej ks200 z PCV lub PE, we fragmencie objętym zakresem projektu tego planu,-----

3) pokrycia części poniesionych przez Gminę kosztów uchwalenia ZPI, t.j. kosztów wprowadzania zmian do projektu ZPI na każdym etapie procedury, a także sporządzenia danych przestrzennych do każdej wersji projektu ZPI utworzonej w toku prowadzonej procedury planistycznej oraz kosztów sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, o ile będzie wymagana, a także pokrycia kosztów zawarcia umowy urbanistycznej w formie aktu notarialnego,-----

4) przekazania wybudowanej infrastruktury na rzecz Gminy lub wskazanego przez nią podmiotu po uprzednim dokonaniu odbioru technicznego i uzyskaniu niezbędnych zgód administracyjnych,-----

5) przekazania Gminie dokumentacji zgromadzonej w trakcie prac projektowych oraz w trakcie realizacji inwestycji uzupełniającej,-----

6) udzielenia gwarancji na wybudowaną infrastrukturę.-----

2. Gmina zobowiązuje się do:-----

1) zwolnienia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym,-----

2) pokrycia części poniesionych kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów komisji urbanistycznej i kosztów publikacji ogłoszeń.-----

3. Dopuszcza się możliwość przeniesienia praw i zobowiązań Inwestora na rzecz innych osób, które nastąpi w formie aktu notarialnego na koszt Inwestora.-----

§ 4. Terminy

1. Inwestor zobowiązuje się zrealizować inwestycję uzupełniającą w terminie 4 lat od wejścia w życie ZPI.-----

2. Inwestor zobowiązany jest uzyskać stosowne pozwolenie/zgłoszenie na budowę, w tym celu Gmina zobowiązuje się do udzielenia prawa do dysponowania na cele budowlane gruntem stanowiącym jej własność.-----

3. Przed przystąpieniem do robót Inwestor zobowiązany jest do sporządzenia oraz zatwierdzenia przez właściwy organ czasowej zmiany organizacji ruchu na czas prowadzenia robót.-----

4. Gmina zobowiązuje się do przekazania Inwestorowi terenu budowy objętego inwestycją opisaną w § 3 ust. 1 niniejszej umowy w celu realizacji inwestycji uzupełniającej, w terminie 14 dni od złożenia wniosku przez Inwestora, w którym wyrazi gotowość do podjęcia robót budowlanych, jednak nie wcześniej niż po wejściu w życie ZPI.-----

5. Rozliczenie kosztów poniesionych przez Gminę w związku z uchwaleniem ZPI nastąpi na podstawie faktury / dokumentu księgowego wystawionej/go przez Gminę po zakończeniu procedury planistycznej i wejściu w życie ZPI, z 14-dniowym terminem płatności.-----

6. W terminie 14 dni od dnia zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej Inwestor przekaże Gminie teren budowy wraz z wybudowaną infrastrukturą i zgromadzoną dokumentacją protokołem zdawczo-odbiorczym.-----

§ 5. Gwarancja i rękojmia

1. Strony umowy rozszerzają odpowiedzialność Inwestora z tytułu rękojmi na okres równy okresowi udzielonej gwarancji dla całego przedmiotu umowy.-----

2. Strony ustalają okres gwarancji na wybudowaną infrastrukturę na okres 24 miesięcy od dnia przekazania jej Gminie.-----

3. Gmina powiadomi Inwestora o wszelkich ujawnionych wadach i usterek w terminie do 14 dni od dnia ich ujawnienia. Zgłoszenia wad i usterek Gmina będzie przekazywała Inwestorowi pocztą elektroniczną na adres: biuro@ergo-group.pl lub pisemnie na adres: ul. Spółdzielcza 7, 87-162 Grębocin. Inwestor zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wskazanym przez Gminę, który nie może być krótszy niż 7 dni.-----

4. Bieg terminu gwarancji liczy się od daty przekazania wybudowanej infrastruktury Gminie.-----

5. Gmina i Inwestor będą realizować uprawnienia i obowiązki gwarancyjne na zasadach określonych w niniejszej umowie, a w kwestiach w niej nieuregulowanych na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.-----

6. Gmina wyznacza ostateczny gwarancyjny termin kontroli stanu zrealizowanej inwestycji najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu gwarancji i rękojmi, ustalonego w niniejszej umowie oraz ustali termin usunięcia usterek lub wad oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia usterek lub wad po upływie okresu gwarancji i rękojmi. Upływ terminu rękojmi i gwarancji nie pozbawia Gminy uprawnień z tych tytułów, co do usterek lub wad zgłoszonych przed upływem tego terminu.-----

7. W przypadku odmowy usunięcia wad ze strony Inwestora lub nieusunięcia wad w ustalonym terminie, Gmina może zlecić usunięcie tych wad innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Inwestora, bez zezwolenia sądu, obciążając Inwestora kosztami lub po-

tracając te koszty z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy bez konieczności uzyskiwania upoważnienia właściwego sądu, nie tracąc przy tym uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi.-----

§ 6. Prawa autorskie

Z chwilą podpisania niniejszej umowy, Inwestor przenosi na Gminę, w nieograniczonym czasowo i terytorialnie zakresie, a Gmina nabywa wszelkie przysługujące Inwestorowi autorskie prawa majątkowe, do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w § 2. niniejszej umowy oraz do utworów, stworzonych w ramach ZPI, w tym do dokumentacji projektowej infrastruktury uzupełniającej, do korzystania i rozporządzania opracowaniem i innymi wchodzącymi w skład ZPI utworami na następujących polach eksploatacji:-----

- 1) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania ww. utworów – wytwarzanie każdą możliwą techniką utworów, w tym drukarską, reprograficzną, magnetyczną, cyfrową, w formie przestrzennej, a także wykonywanie odbitek, wprowadzenie do pamięci komputera, na potrzeby jakichkolwiek mediów, a w szczególności w postaci publikacji drukowanych plansz, taśmy światłoczułej, magnetycznej, płyt CD, CDR lub DVD i podobnych urządzeń pamięci zewnętrznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników przeznaczonych do zapisu cyfrowego;-----
- 2) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których utwory utrwalono – wprowadzenie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;-----
- 3) w zakresie rozpowszechniania ww. utworów w sposób inny niż określony powyżej – poprzez publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie, udostępnienie w taki sposób, aby każdy lub określone osoby mogły mieć dostęp do utworów w miejscu i w czasie przez siebie wybranym (np. Internet i sieci komputerowe), umieszczanie i wykorzystywanie w ramach publikacji on-line lub przy wykorzystaniu innych technik przekazu danych wykorzystujących sieci telekomunikacyjne, informatyczne i bezprzewodowe.-----

§ 7. Kary umowne

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku:-----
 - 1) przekroczenia terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy, w wysokości 100 zł, za każdy dzień zwłoki;-----
 - 2) odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się

Gminy z jej warunków, w wysokości 50 000 zł.;-----

3) odstąpienia od umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora jej warunków, w wysokości 50 000 zł.-----

2. Zapłacenie kar umownych nie zwalnia Inwestora z obowiązku zakończenia robót i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków umowy.-----

3. Kary umowne będą płatne przez Inwestora na podstawie wezwania do zapłaty, z 7 dniowym terminem płatności. O wysokości kar Gmina poinformuje Inwestora w formie pisemnej.-----

4. Gmina zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.-----

§ 8. Pozostałe postanowienia

Strony postanawiają, że:-----

1. Wszelkie spory wynikłe lub mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo według siedziby Gminy.-----

2. W przypadku sporu wynikłego w związku z wykonywaniem niniejszej umowy Strony w pierwszej kolejności podejmą próbę jego polubownego rozstrzygnięcia.-----

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych ustaw, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.---

4. W przypadku zmiany adresu, każda ze Stron zobowiązana jest w terminie 7 dni powiadomić drugą Stronę o nowym adresie; w przypadku braku zawiadomienia, korespondencja dostarczona na adres poprzedni będzie uznana za doręczoną skutecznie.--

5. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okazało się nieważne, postanowienia pozostałe pozostają w mocy. W takim przypadku Strony zastąpią nieważne postanowienie innym, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel inwestycyjny.-----

Koszty niniejszego aktu poniósł przed podpisaniem niniejszego aktu gotówką Inwestor.-----

Notariusz naliczył tytułem:-----

a) wynagrodzenia notariusza za dokonanie czynności notarialnej, na podstawie § 16

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity z 2024 roku, Dz. U. poz. 1566), kwotę 200,00 zł (dwieście złotych),-----

- b) podatku VAT (23%) od powyższego wynagrodzenia, na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 41 ust. 1 i art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity z 2024 roku, Dz. U. poz. 361 ze zm.), kwotę 46,00 zł (czterdzieści sześć złotych).-----

Wyżej wymienione kwoty płatne są przez Gminę Lubicz przelewem na konto Kancelarii Notarialnej o numerze 42 1160 2202 0000 0003 0498 6187.-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

/ - / Marek Jonathan Nicewicz

/ - / Karol Tomasz Górski

/ - / Magdalena Agata Górka

/ - / Filip Giziński - notariusz

Wypis tego aktu, za Repertorium A numer 3927/2025, wydano Gminie Lubicz.-----
Notariusz naliczył tytułem:-----

- a) wynagrodzenia notariusza za dokonanie czynności notarialnej, na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity z 2024 roku, Dz. U. poz. 1566), kwotę 48,00 zł (czterdzieści osiem złotych),-----
- b) podatku VAT (23%) od powyższego wynagrodzenia, na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 41 ust. 1 i art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity z 2024 roku, Dz. U. poz. 361 ze zm.), kwotę 11,04 zł (jedenaście złotych i cztery grosze).-----

Wyżej wymienione kwoty płatne są przez Gminę Lubicz przelewem na konto Kancelarii Notarialnej o numerze 42 1160 2202 0000 0003 0498 6187.-----
Lubicz Górny, dnia 8 września 2025 roku.-----



Filip Giziński

Notariusz

[Handwritten signature of Filip Giziński]

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY LUBICZ
z dnia

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego "Nowy Grębocin" dla terenów
położonych przy ul. Dworcowej w obrębie Grębocin, gmina Lubicz**



Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz” (uchwała nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r.) uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny "Nowy Grębocin" dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w obrębie Grębocin, gmina Lubicz, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, będąca integralną częścią planu i stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierająca:
 - a) ustalenia planu, określone jako „oznaczenia obowiązujące”,
 - b) informacje nie będące ustaleniami planu, określone jako „oznaczenia informacyjne”,
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. W części graficznej planu, określono podział całości obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu wraz z liczbą porządkową, zwane dalej terenami.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym wyklucza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy

projektowanych stacji transformatorowych oraz podziemnych części budynków; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy i okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, mury oporowe, rampy, pochylnie, schody zewnętrzne,
 - d) części garaży podziemnych, wystające ponad powierzchnię terenu, przykryte nasypem;
- 2) „usługach uciążliwych” – należy przez to rozumieć:
- a) usługi konfliktowe w stosunku do funkcji mieszkaniowej, tj. takie, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch,
 - b) blacharnie, lakiernie, warsztaty samochodowe, stolarnie, składy węgla, składy złomu, obiekty związane z przechowywaniem zwłok, prosektoria;
- 3) „zieleni urządzonej” - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin, w tym: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy) i sezonowe (rabaty, kwietniki i trawniki).

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., oraz z definicjami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) symbole terenów;
- 6) przeznaczenie terenów.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren usług, z wykluczeniem usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek sytuowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w części graficznej planu;
- 2) lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług zdrowia i opieki społecznej oraz usług edukacji w formie odrębnego budynku usługowego;
- 4) obowiązek sytuowania głównych kalenic i elewacji budynków oraz kalenic wiat równoległe bądź prostopadłe do ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy z tolerancją do 2°.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do obszaru nieruchomości, na której jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 4) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 2) nakaz harmonijnego zagospodarowania poprzez stosowanie ujednoliconej kolorystyki w zakresie elewacji oraz dachów dla budynków i wiat;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW o granicy wskazanej w części graficznej planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej OW, obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony nieruchomego zabytku archeologicznego nieekspozowanego z nawarstwieniami kulturowymi, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny

udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 14,5 m;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy spadowe o maksymalnym nachyleniu połaci - 25°;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,7;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia:
 - a) 1,2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska na 100 m.kw. powierzchni użytkowej usług w budynkach mieszkalnych lub powierzchni obiektów usługowych,
 - c) 1 stanowisko na 10 miejsc w żłobkach i przedszkolach;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) miejsca na powierzchni terenu lub w garażach,
 - b) obowiązek realizacji co najmniej 20% miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w pasach drogowych przylegających dróg publicznych;
- 10) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) nakaz uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania funkcji istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku ich przebudowy.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, poprzez przylegające tereny komunikacji publicznej, w tym wyznaczone w części graficznej planu – bezpośrednio lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i place manewrowe należy wydzielić w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz połączenie z drogą publiczną z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 
- 3) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań istniejących sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
 - 4) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 5) obsługa w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 6) obsługa w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych - do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 7) obsługa w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt, z wykorzystaniem rozwiązań spowalniających lub zatrzymujących odpływ wód z terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 8) obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, oraz ze źródeł bezemisyjnych, w tym ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 9) obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 10) obsługa w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) w przypadku braku sieci dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 11) obsługa w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 12) obsługa w zakresie gospodarki odpadami - gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów

odrębnych.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej – fragment pasa drogowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - teren w liniach rozgraniczających przeznaczony jest dla ruchu pojazdów i pieszych, z dopuszczeniem postoju pojazdów oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą drogi, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu - zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni przydrożnej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) przekrój drogowy, w tym chodnik;
- 4) dopuszcza się lokalizację drogi dla rowerów, przystanków komunikacji zbiorowej, miejsc postojowych oraz zatok parkingowych;
- 5) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obsługa terenów przyległych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakaz uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 3) nakaz zachowania funkcji istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku ich przebudowy.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań istniejących sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) obsługa w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - tereny w liniach rozgraniczających przeznaczone są dla ruchu pojazdów i pieszych, z dopuszczeniem postoju pojazdów oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą drogi, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW o granicy wskazanej w części graficznej planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej OW, obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony nieruchomego zabytku archeologicznego nieekspozowanego z nawarstwieniami kulturowymi, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) przekrój drogowy, w tym chodnik;
- 4) dopuszcza się lokalizację drogi dla rowerów, miejsc postojowych oraz zatok parkingowych;
- 5) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obsługa terenów przyległych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakaz uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zachowania funkcji istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku ich przebudowy.

7. Dla terenów, o których w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań istniejących sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) obsługa w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

5) obsługa w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%;

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - tereny w liniach rozgraniczających przeznaczone są dla ruchu pojazdów i pieszych, z dopuszczeniem postoju pojazdów oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą drogi, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) przekrój drogowy, w tym chodnik;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz zatok parkingowych;
- 5) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki

zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obsługa terenów przyległych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakaz uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zachowania funkcji istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku ich przebudowy.

6. Dla terenów, o których w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań istniejących sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) obsługa w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi
- 5) obsługa w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 8. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała nr VI/65/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 3 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lubicz

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Lubicz
z dnia2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej do realizacji na podstawie zintegrowanego planu inwestycyjnego, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

2. W granicach planu inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane do realizacji obejmują:

- 1) budowę i rozbudowę dróg do parametrów docelowych;
- 2) budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Gospodarka komunalna, o samorządzie gminnym i Prawo ochrony środowiska;
- 2) rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy - Prawo zamówień publicznych.

§ 3. Zasady finansowania:

- 1) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757);
- 2) realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków z:
 - a) dochodów własnych,
 - b) dotacji,
 - c) pożyczek preferencyjnych,
 - d) funduszy Unii Europejskiej,
 - e) innych źródeł zewnętrznych.
- 3) Dopuszcza się udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU

SKALA 1:1000

ustalenia mpzp. w sąsiedztwie planu

4.16KDD

PUSTA STRON



Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Lubicz
z dnia2025 r.



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

Uzasadnienie

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Lubicz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego "Nowy Grębocin" dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w obrębie Grębocin, gmina Lubicz, wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2024). Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na wnioseki przedstawiony za pośrednictwem Wójta Radzie Gminy Lubicz w formie wniosku i projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Rada Gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzania ww. planu. Teren objęty jest obowiązującym planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr VI/65/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 3 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2024 r., poz. 5725).

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w części graficznej projektu planu wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. W ustaleniach określono niezbędne wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz parametrów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych;

2) wymagania zrównoważonego rozwoju - ustalona w planie funkcja terenu pozwala wykorzystać potencjał terenów zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu wymogów ochrony środowiska;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe - w ustaleniach planu wprowadzono nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych oraz obowiązek zagospodarowania terenu z udziałem zieleni urządzonej. Wprowadzono ujednolicone zasady sytuowania głównych elewacji budynków.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – określono sposób zaopatrzenia w wodę - z sieci wodociągowej, Ustalono sposób odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt i do gruntu z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, zakaz lokalizacji usług uciążliwych; wprowadzono nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do obszaru nieruchomości, na której jest prowadzona;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia projektu planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, wprowadzają obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

7) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalając przeznaczenie terenu dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla gruntów prywatnych oraz 0% dla terenów gminnych;

8) prawo własności - zintegrowany plan inwestycyjny został opracowany z poszanowaniem prawa własności, uwzględniając interes publiczny i prywatny oraz zamierzenia inwestora dotyczące obszaru objętego planem;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego - plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpiecza ważny interes publiczny poprzez uwzględnienie rezerw terenowych dla rozbudowy układu komunikacyjnego miejscowości;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury łączności szerokopasmowej;

12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem; o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu i oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy; konsultacje społeczne prowadzono poprzez zbieranie uwag w dniach; projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej gminy, co umożliwiło osobom zainteresowanym zapoznanie się z projektem - z użyciem środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą zintegrowanego planu inwestycyjnego, celem składania uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami; ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury;

14) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - w granicach opracowania nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii; w projekcie planu nie przewiduje się zakaz lokalizacji ww. zakładów;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami, nie występują więc przesłanki dla wprowadzania ustaleń z zakresu kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny, w tym wyrażony w uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury.

Plan wprowadza nowe zainwestowanie terenu w nawiązaniu do wyznaczonej polityki przestrzennej Gminy - zabudowy mieszkaniowej. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Przewiduje się, że realizacja planu wpłynie na aktywizację inwestycyjną sąsiednich, niezabudowanych dotąd terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej, przyczyni się też do wykorzystania potencjału istniejącej infrastruktury technicznej. Komunikacja będzie opierała się o istniejący i projektowany układ dróg publicznych. Projektowane zagospodarowanie zwiększy ekonomiczną zasadność budowy nowych dróg publicznych oraz efektywność ich wykorzystania. Teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną – możliwe jest jego podłączenie do sieci elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej i sanitarnej. W celu przyłączenia grawitacyjnego do sieci kanalizacji sanitarnej niezbędne jest wykonanie odcinka sieci o długości 440 m. przy czym odcinek ten będzie obsługiwał także inne, przylegające tereny o funkcji mieszkaniowej.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lubicz”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały nr Uchwałą IV/38/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 sierpnia 2024r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w odniesieniu do skutków bezpośrednich i pośrednich będących następstwem uchwalenia planu, związanych ze wzrostem wartości gruntów, wynikających z podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, a także możliwych obciążeń i

wydatków związanych z wykupem, odszkodowaniem i realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze objętym planem będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z zakresu sieci kanalizacji sanitarnej, które w części finansowane będą na podstawie ustaleń Umowy Urbanistycznej, co wpłynie na zmniejszenie kosztów związanych z powstaniem obciążeń gminy. Ww. odcinek sieci kanalizacyjnej będzie obsługiwał także inne, przylegające tereny o funkcji mieszkaniowej

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, a w dalszej kolejności realizacja jego ustaleń, może mieć wpływ na wysokość dochodów gminy z uwagi na jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna). Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Stawka procentowa opłaty, będącej dochodem własnym gminy, została ustalona na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości zostaje określona na dzień sprzedaży, z związku z czym w ramach analizy nie można jednoznacznie i niezmiennie oszacować wartości wpływu do budżetu gminy.

Ze względu na tożsamy z projektowanym użytkowaniem terenu dochód z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i budynków oraz budowli nie ulegnie zmianie. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały VIII/86/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień od tego podatku. W uchwale ustalono wysokość stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,28 zł od 1m² powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,64 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - 0,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 32,23 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 6,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,82 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem garaży, dla których stawka wynosi - 9,40 zł od 1m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli - 2 % ich wartości, określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023r. poz.70).

- Wpływy budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości mogą ulec zmianie w wysokości trudnej do oszacowania z uwagi na fakt, że podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości są dane ewidencji gruntów i budynków, które są efektem konkretnych działań w ramach realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Repertorium A numer 3936/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego września dwa tysiące dwudziestego piątego roku (08-09-2025 r.), w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Lubiczu Górnym przy ulicy Lipnowskiej pod numerem 72 notariusz **Filip Giziński** z uwagi na dostrzeżoną oczywistą omyłkę w treści sporządzonego przez niego aktu notarialnego z dnia 8 września 2025 roku, za numerem Repertorium A numer 3926/2025, sporządził niniejszy-----

PROTOKÓŁ PROSTUJĄCY AKT NOTARIALNY STOSOWNIE DO ART. 80 § 4 USTAWY PRAWO O NOTARIACIE

Notariusz ustalił, że na stronie ósmej aktu, błędnie wpisano, iż koszt aktu notarialnego wraz z kosztem wypisu ponosi Gmina Lubicz, podczas gdy koszty te ponosił Inwestor, co zostało ujęte na stronie siódmej aktu, w wersach 28-29, o następującej treści: *„Koszty niniejszego aktu poniósł przed podpisaniem niniejszego aktu gotówką Inwestor.”*-----

Z uwagi na powyższe, w treści powyższego aktu usuwa się na stronie ósmej aktu, jak również w klauzuli wypisowej, następującą treść: *„Wyżej wymienione kwoty płatne są przez Gminę Lubicz przelewem na konto Kancelarii Notarialnej o numerze 42 1160 2202 0000 0003 0498 6187.”*-----

W tym kierunku prostuję niezgodność.-----

Pozostała treść aktu pozostaje bez zmian.

/ - / Filip Giziński – Notariusz

Wypis tego aktu, za Repertorium A numer: *3937*/2025, wydano *Gminie Lubiszewo Górnym*.
Lubicz Górny, dnia 8 września 2025 roku.-----



Filip Giziński
Notariusz