

projekt
UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ
z dnia

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu przy ul. Glinianki w obrębie Grębocin,
Gmina Lubicz

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) 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, z 2024r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz, przyjętego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1 Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu przy ul. Glinianki w obrębie Grębocin, Gmina Lubicz- zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna planu, wykonana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.
5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml stanowi załącznik Nr 4.
6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej projektu planu.

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

- 1) symbolu przeznaczenia terenu– należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i numeryczne określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany części naziemnych budynku za wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak okap, gzyms, taras, balkon, zadaszenie nad wejściem do budynku, schody zewnętrzne, pochylnia, ocieplenie budynku, które mogą być wysunięte poza linię o 1,5m, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej, zimozielonej, pełniący funkcję ochronną;
 - 4) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi- należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej.
2. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Obowiązującymi oznaczeniami części graficznej są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej projektu planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – U-PP-PS;
- 2) teren drogi lokalnej – KDL;
- 3) teren drogi dojazdowej – KDD.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: zieleń urządzone, obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
 - d) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi,
 - e) nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i placów składowych jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych,

- f) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,1,
 - minimalna – 0,01,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynków: 15,0 m,
 - wiat: 6,0m,
 - budowli i urządzeń: 25,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - budynków: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25° lub dach płaski,
 - wiat: jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25° lub dach płaski,
 - obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji, przy stosowaniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia:
 - min. 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) 1500m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w pkt 5 lit a, w celu:
 - regulacji granic między sąsiednimi działkami budowlanymi, uregulowania stanów prawnych,
 - lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - wydzielenia dojścia lub dojazdu do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez:
 - teren 1KDL, 2KDL z drogą gminną (ul. Glinianki),
 - teren 1KDD jako część projektowanej drogi z drogą gminną (ul. Żelazną),
 - b) dopuszcza się realizowanie dojazdów o szerokości min. 5,0m,
 - c) dla dojazdów nieprzelotowych nakaz realizacji placu manewrowego o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów, przejść oraz infrastruktury technicznej nad urządzeniami melioracji wodnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w

- sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg,
 - i) w przypadku braku możliwości realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach innych terenów w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
 - j) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - k) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) nakaz zapewnienia wody lub środków gaśniczych do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt, do urządzeń wodnych i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
 - o) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - q) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej lub sieci elektroenergetycznej z wykorzystaniem urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - r) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
 - s) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację:
 - a) jezdni, chodników,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na części graficznej planu,
 - b) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym: powiązanie z pasem drogowym istniejącej drogi gminnej (ul. Glinianki),
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie

- ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dostęp do infrastruktury: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów, przejść oraz infrastruktury technicznej nad urządzeniami melioracji wodnych,
- f) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym) w wysokości 0% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację:
 - a) jezdni, chodników,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 2KDL ustala się strefę ochrony archeologicznej zgodnie z częścią graficzną planu dostępną do celów inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na części graficznej planu,
 - b) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym: powiązanie z pasem drogowym istniejącej drogi gminnej (ul. Glinianki),
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dostęp do infrastruktury: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów, przejść oraz infrastruktury technicznej nad urządzeniami melioracji wodnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 0% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - a) realizację jezdni, chodników,
 - b) realizację ścieżek rowerowych,
 - c) realizację urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,

- d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) przekrój jednoprzestrzenny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na części graficznej planu,
 - b) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym: powiązanie z pasem drogowym projektowanej drogi 2KDL do istniejącej drogi gminnej (ul. Glinianki) lub poprzez powiązanie z pasem drogowym projektowanej drogi poza granicami planu do istniejącej drogi gminnej (ul. Żelaznej),
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dostęp do infrastruktury: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 0% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała VI/65/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 03 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz

Załącznik Nr 2 do uchwały

Rady Gminy Lubicz

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu przy ul. Glinianki w obrębie Grębocin, Gmina Lubicz

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) 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, z 2024r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga co następuje: projekt planu był konsultowany społecznie w dniach od z wykorzystaniem form:

.....

.....

.....

W wyznaczonym czasie uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, w związku z czym

Załącznik Nr 3 do uchwały

Rady Gminy Lubicz

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz

o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla terenu przy ul. Glinianki w obrębie Grębocin, Gmina Lubicz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) 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, z 2024r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527)określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi - poszerzenie drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 1KDL, budowę drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 2KDL oraz budowę drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 1KDD;
 - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, ustawą o drogach publicznych, ustawą o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne.
3. Zasady finansowania: realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana:
 - a) na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) ze środków budżetu gminy:
 - dochody własne;
 - dotacje;
 - pożyczki preferencyjne;
 - fundusze Unii Europejskiej;z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.
 - b) ze środków zewnętrznych na podstawie Umowy Urbanistycznej.

Finansowanie pozostałych inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i gaz, będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Załącznik Nr 4 do uchwały

Rady Gminy Lubicz

z dnia 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, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Lubicz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu przy ul. Glinianki w obrębie Grębocin, Gmina Lubicz wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), Ustawą o zmianie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.), Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2024) oraz Ustawą o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu przy ul. Glinianki w obrębie Grębocin, Gmina Lubicz został sporządzony na wniosek inwestora, a następnie przedstawiony za pośrednictwem Wójta Radzie Gminy Lubicz w formie wniosku i projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem zintegrowanego planu inwestycyjnego była zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w sposób pozwalający efektywnie wykorzystać przestrzeń oraz umożliwić realizację zamierzeń inwestycyjnych. Rada Gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzania ww. planu.

Teren objęty jest obowiązującym planem miejscowym przyjętym Uchwałą VI/65/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 03 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

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- na części graficznej projektu planu wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. W ustaleniach określono niezbędne wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do parametrów wnioskowanych i wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym dla terenów sąsiednich, poza obszarem objętym planem.

2) wymagania zrównoważonego rozwoju- ustalona w planie funkcja terenu pozwala wykorzystać potencjał terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu ochrony środowiska. Rozwiązania umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy. Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej umożliwiającą pozyskanie energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii wpisujących się w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe- w ustaleniach planu wprowadzono nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych. Ze względu na brak istotnych walorów krajobrazowych nie wystąpiła potrzeba określania dodatkowych zasad ochrony krajobrazu.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – określono sposób zaopatrzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi: w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych. Ustala się sposób odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt, do urządzeń wodnych i do gruntu oraz z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów. Plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów

infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Plan ustala nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie strefy ochrony archeologicznej zgodnie z częścią graficzną planu dostępną do celów inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. 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. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. Ze względu na położenie poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Wpływ ustaleń planu został uzgodniony z właściwymi organami do spraw ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi w toku trwania procedury planistycznej.

7) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji 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 terenu prywatnego oraz 0% dla terenu publicznego.

8) prawo własności- zintegrowany plan inwestycyjny został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz uwzględniając 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.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury 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 ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Gminy. Konsultacje społeczne prowadzono w dniach od z wykorzystaniem form..... Projekt planu został zamieszczony w BIP Urzędu Gminy, co umożliwiło osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania uwag, każdorazowo publikowano w BIP Urzędu 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 zaspokojuje 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. Wprowadza się zakaz lokalizacji ww. zakładów, co zapewni bezpieczeństwo dla zdrowia ludzi i środowiska.

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 przemysłu, składów, magazynów i usług. Nie występują przesłanki do

kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Dla terenu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ramach procedury uchwalania obowiązującego planu miejscowego.

Plan dla większości terenów zachowuje przeznaczenie terenu określone w obowiązującym planie miejscowym, co jest zgodne z ustaloną polityką przestrzenną Gminy. Zmianie ulega fragment terenu usług oraz przebieg drogi lokalnej z dostosowaniem do granic działki ewidencyjnej. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych planem, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony w uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez koncentrowanie zabudowy usługowo-produkcyjnej. Komunikacja będzie odbywała się w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne. Budowa dróg publicznych przyczyni się do rozwoju terenów produkcyjno-usługowych na sąsiednich terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan nie wyklucza możliwości korzystania z transportu zbiorowego. Dopuszcza się również możliwość realizowania ścieżek rowerowych i chodników, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Realizacja planu przyczyni się do wykorzystania potencjału istniejącej infrastruktury technicznej i stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

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. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej poprzez publikację projektu w BIP Urzędu Gminy oraz możliwość składania wniosków i uwag drogą elektroniczną są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

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, które finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r. poz. 537) ze środków budżetu gminy lub ze środków zewnętrznych na podstawie Umowy Urbanistycznej.

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 2024r. 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,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,80 zł od 1 ha powierzchni,

- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,64 zł od 1 m² powierzchni;
 - d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021r. poz. 485), i położonych na terenach, dla których plan zagospodarowania miejscowy przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 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,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym 14,52 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 1 m² 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, iż 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.

Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Stawka procentowa opłaty, będącej dochodem własnym gminy, została ustalona na 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów U-PP-PS oraz 0% dla terenów publicznych tj. dróg lokalnych i dojazdowych. 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. W drodze negocjacji dotyczących sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Gmina może zwolnić inwestora, który jest właścicielem gruntów objętych planem z opłaty.

W zakresie kosztów gminy zachodzi konieczność wykupu gruntu pod realizację dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej. Teren drogi lokalnej uległ zmniejszeniu względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego, co wpłynie na ograniczenie powierzchni gruntu koniecznej do wykupu. Należy przy tym zaznaczyć, że realizacja budowy systemu komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, może przebiegać etapami przez wiele lat. Rzeczywista wysokość kosztu będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.

Uchwalenie planu powoduje, że korzystanie z części nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone - w granicach terenu usług. Plan przewiduje przesunięcie drogi lokalnej w miejsce terenu usług, do granic działki ewidencyjnej. Przyczyni się to jednak do powiększenia projektowanego terenu usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów w granicach tej samej działki

ewidencyjnej. Nie przewiduje się zatem wykupu, odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę, bądź zamiany na inną nieruchomość. Nie zachodzi również sytuacja zmniejszenia wartości nieruchomości.