**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:
2. ustalenia planu, określone jako „oznaczenia obowiązujące”,
3. informacje nie będące ustaleniami planu, określone jako „oznaczenia informacyjne”,
4. wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
5. 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;
6. 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.

1. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
2. „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:
3. balkony, werandy, wykusze – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
4. gzymsy i okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
5. schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, mury oporowe, rampy, pochylnie, schody zewnętrzne,
6. części garaży podziemnych, wystające ponad powierzchnię terenu, przykryte nasypem;
7. „usługach uciążliwych” – należy przez to rozumieć:
8. 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,
9. blacharnie, lakiernie, warsztaty samochodowe, stolarnie, składy węgla, składy złomu, obiekty związane z przechowywaniem zwłok, prosektoria;
10. „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.

1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
2. granica obszaru objętego planem;
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. wymiarowanie w metrach;
6. symbole terenów;
7. przeznaczenie terenów.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe.**

1. 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 równolegle bądź prostopadle do ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy z tolerancją do 2º.

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 nieeksponowanego 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 - 25º;
5. nadziemna intensywność zabudowy:
6. minimalna - 0,1,
7. maksymalna - 1,7;
8. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
9. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
10. minimalna liczba miejsc do parkowania przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia:
11. 1,2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
12. 3 stanowiska na 100 m.kw. powierzchni użytkowej usług w budynkach mieszkalnych lub powierzchni obiektów usługowych,
13. 1 stanowisko na 10 miejsc w żłobkach i przedszkolach;
14. sposób realizacji miejsc do parkowania:
15. miejsca na powierzchni terenu lub w garażach,
16. obowiązek realizacji co najmniej 20% miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
17. dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w pasach drogowych przylegających dróg publicznych;
18. 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 odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
8. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt, z wykorzystaniem rozwiązań spowalniających lub zatrzymujących odpływ wód z terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
9. dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
10. obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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;
11. obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
12. zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
13. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
14. dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i z zachowaniem przepisów odrębnych;
15. obsługa w zakresie zaopatrzenia w gaz:
16. zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
17. dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
18. w przypadku braku sieci dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, z zachowaniem przepisów odrębnych;
19. obsługa w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
20. 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](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/17027058_art(15)_2?pit=2024-12-07), 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](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/17027058_art(15)_2?pit=2024-12-07), 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 nieeksponowanego 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](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/17027058_art(15)_2?pit=2024-12-07), 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 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](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/17027058_art(15)_2?pit=2024-12-07), 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**

1. 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.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.
3. 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 dnia …………………….2025 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:
3. dochodów własnych,
4. dotacji,
5. pożyczek preferencyjnych,
6. funduszy Unii Europejskiej,
7. innych źródeł zewnętrznych.
8. Dopuszcza się udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr ……………..

Rady Gminy Lubicz

z dnia …………………….2025 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 wniosek ……………i 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 rozgraniczająca 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 tożsame 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.