

UCHWAŁA NR XX/215/25 RADY GMINY LUBICZ

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego "Nowy Grębocin" dla terenów położonych przy ul. Dworcowej 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 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 2024 r. poz. 1824 oraz 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. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 4 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. Oznaczenia graficzne na części graficznej projektu planu stanowiące obowiązujące ustalenia 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.

5. 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.

6. 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 nieeksploatowanego 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

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

11. 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.

§ 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 3. 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 daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

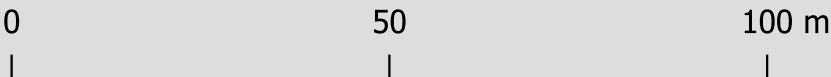
Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Różycki

układ współrzędnych płaskich: PL-2000 strefa 6
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
źródło pochodzenia materiału z państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwo Powiatowe w Toruniu

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX/215/25
RADY GMINY LUBICZ
z dnia 29 września 2025 r.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
"NOWY GRĘBOCIN"
dla terenów położonych przy ul. Dworcowej
w obrębie Grębocin, gmina Lubicz



CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU
SKALA 1:1000

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie w metrach
- granica strefy ochrony archeologicznej OW

1MW symbole terenów

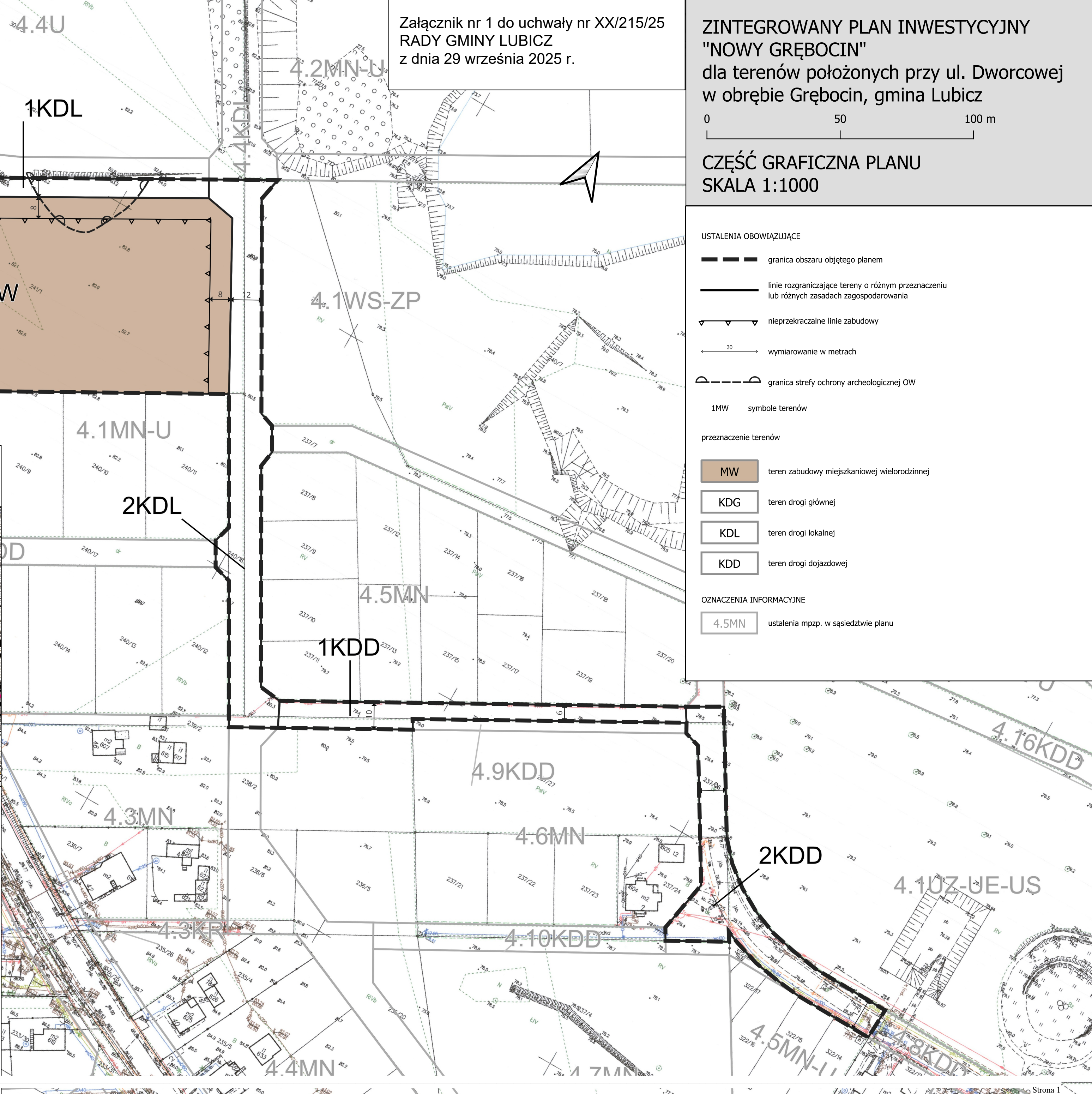
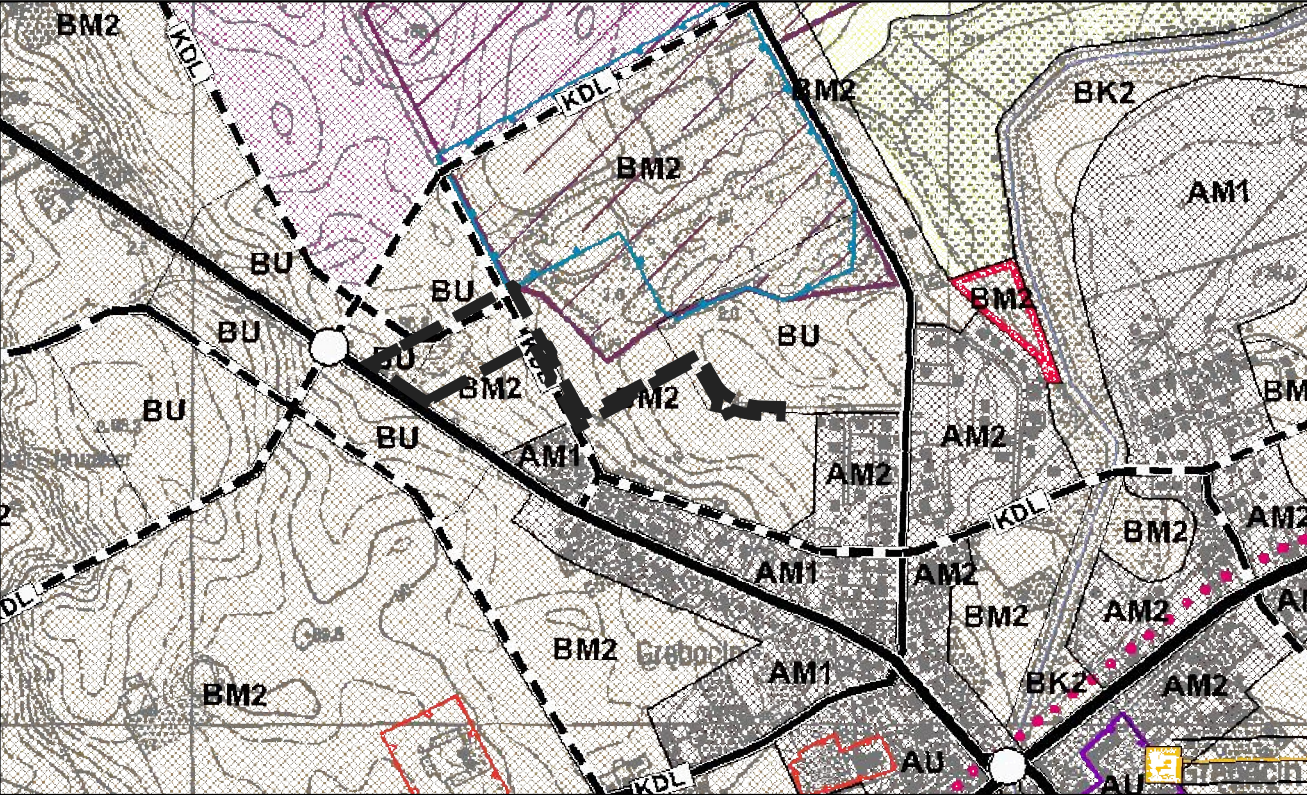
przeznaczenie terenów

- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KDG teren drogi głównej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 4.5MN ustalenia mpzp, w sąsiedztwie planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBICZ
(uchwała nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz
z dnia 11 października 2011 r.)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/215/25

Rady Gminy Lubicz

z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego "Nowy Grębocin" dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w obrębie Grębocin, gmina Lubicz

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1 oraz 37ec ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga co następuje:

w wyznaczonym terminie konsultacji społecznych w dniach od 1 lipca 2025 r. do 22 lipca 2025 r. nie została złożona żadna uwaga do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego "Nowy Grębocin" dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w obrębie Grębocin, gmina Lubicz, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygania o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Różycki

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 (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:

- 1) dochodów własnych,
- 2) dotacji,
- 3) pożyczek preferencyjnych,
- 4) funduszy Unii Europejskiej,
- 5) innych źródeł zewnętrznych.

3. Dopuszcza się udział inwestorów, a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Różycki

Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/215/25

Rady Gminy Lubicz

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), 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, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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). Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na wniosek Inwestora 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 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 ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy; konsultacje społeczne prowadzono poprzez zbieranie uwag w dniach od 1 lipca 2025 r. do 22 lipca 2025 r.; 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.

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 2025 r. poz. 707) 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,

b) 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,

c) 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,

d) 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 2025 r. poz.707).

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.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Różycki