

projekt
UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ
z dnia r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów w obrębie Rogówko,
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 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668) 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, 1543 i 1668) 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 parkingu w obrębie Rogówko, 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 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 planu.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, której nie mogą przekroczyć ściany części naziemnych budynku i wiaty w kierunku linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów drugorzędnych jak:
 - a) wykusze, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy i okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 2) 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 planu 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;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, 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, 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 parkingu – KOP;
- 2) teren drogi lokalnej – KDL.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających tereny dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach innych terenów w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz realizacji nowych budynków;
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remont istniejącego budynku biurowego, które należy realizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację wiat, które należy sytuować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) przy realizacji terenów zieleni urządzonej nakaz stosowania gatunków rodzimych, zgodnych z warunkami siedliskowymi,
 - c) nakaz zachowania zbiornika wodnego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,06,
 - minimalna – 0,0,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,03,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20,
- e) maksymalna liczba kondygnacji budynku: 2 kondygnacje nadziemne,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku: 9,0 m,
 - wiat: 6,0 m,
 - budowli i urządzeń: 15,0 m,
- g) geometria dachu:
- budynku: 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: nie występuje potrzeba określenia;
- i) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym:
- drogą gminną nr 100897C,
 - drogą krajową nr 15 poprzez działki nr 44/4, 44/13, 44/9, 44/10,
- b) dopuszcza się realizowanie dojazdów i dojazdów o szerokości min. 5,0m,
- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
- g) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) nakaz zapewnienia wody lub środków gaśniczych do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) 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,
- k) odprowadzanie ścieków komunalnych: do zakładowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej lub sieci elektroenergetycznej z wykorzystaniem urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,

- m) 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,
 - n) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów;
- 10) 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się realizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym: powiązanie z pasem drogowym istniejącej drogi nr 100897C,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dostęp do infrastruktury: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Marcin Różycki

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 terenów w obrębie Rogówko, 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 z późn.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 z późn.zm.) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga co następuje:

Załącznik Nr 3 do uchwały

Rady Gminy Lubicz

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz

o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla terenów w obrębie Rogówko, 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 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.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 z późn.zm.) 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 budowę drogi publicznej wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi, oznaczonej w planie symbolem 1KDL.
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 z późn.zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

projekt
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 z późn.zm.)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Lubicz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów w obrębie Rogówko, 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).

Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów w obrębie Rogówko, 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 jest umożliwienie realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie parkingu dla potrzeb przedsiębiorstwa transportowego. Obecne rolne użytkowanie oraz występowanie gruntów rolnych klasy RIIIb uniemożliwia realizację przedsięwzięcia koniecznego do rozwoju firmy. Inwestycja główna będzie stanowiła tereny parkingu w granicach działki nr 47 obr. Rogówko. Inwestycją uzupełniającą będzie udział w budowie fragmentu drogi gminnej publicznej nr 100897C. Rada Gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzania ww. planu.

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 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 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu ochrony środowiska. Rozwiązania umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy. Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej umożliwiającej pozyskanie energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii wpisujących się w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe- ze względu na brak istotnych walorów krajobrazowych nie wystąpiła potrzeba określania 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 z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii. Ustala się sposób odprowadzania ścieków komunalnych do zakładowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 inwestycji celu publicznego oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii. W ramach procedury uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego planem nie występują złoża kopalin, w związku z czym nie wystąpiła konieczność określania zasad ich ochrony. Celem zmniejszenia podatności na zmiany klimatu wyznaczono w planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nakaz zachowania zbiornika wodnego.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- w granicach planu nie występuje potrzeba wyznaczenia zasad 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. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko z wyłączeniem 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 r. w formie 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 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 przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. 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 w bliskim sąsiedztwie zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług. Działka została przystosowana pod funkcję parkingu dla pojazdów przedsiębiorstwa, które wnioskowało o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Obecnie teren stanowi grunty rolne, jednak nie prowadzi się na nich upraw. Dla terenu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ramach prowadzonej procedury.

Zintegrowany plan inwestycyjny zakłada przekształcenie gruntów rolnych na cele nierolnicze- powiększenia istniejącego przedsiębiorstwa oraz budowę fragmentu drogi nr 100897C, która umożliwi wnioskodawcy komunikację terenu objętego planem od północnej strony. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie terenów zabudowanych o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej oraz terenów rolnych. 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 optymalizacji układu przestrzennego oraz rozwiązań komunikacyjnych. Komunikacja będzie odbywała się w oparciu o istniejące rozwiązania przedsiębiorstwa oraz drogę publiczną stanowiącą we fragmencie inwestycję uzupełniającą. Budowa dróg publicznych przyczyni się do rozwoju terenów produkcyjno-

usługowych na sąsiednich terenach zgodnie z przyjętym kierunkiem rozwoju przestrzennego gminy. Plan nie wyklucza możliwości korzystania z transportu zbiorowego. Dopuszcza się również możliwość realizowania dróg rowerowych i chodników, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów realizuje się poprzez poprawnie zaprojektowany układ komunikacji. Realizacja planu przyczyni się do wykorzystania potencjału przedsiębiorstwa oraz 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 ze środków budżetu gminy oraz 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 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) 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 2021 r. 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 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, 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 terenu KOP oraz 0% dla terenów publicznych tj. drogi lokalnej. 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. 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 użytkowaniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone – grunty rolne zostaną przekształcone w tereny dróg publicznych. Zachodzi zatem konieczność dokonania wykupu, odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, bądź zamiany na inną nieruchomość. Szczegółowe zasady rozliczenia rekompensaty zostały określone w umowie urbanistycznej.