

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu przy ul. Piaskowej w obrębie Lubicz Górny,  
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) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 oraz z 2024 r. poz. 1824) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz, przyjętego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna projektu planu, o której mowa w ust. 1, wykonana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml stanowi załącznik Nr 4.

6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej projektu planu.

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

- 1) symbolu przeznaczenia terenów – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające przeznaczenie terenu oraz numer porządkowy terenu o określonym przeznaczeniu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię , której nie mogą przekroczyć ściany części naziemnych budynku za wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak okap, gzyms, taras, balkon, zadaszenie nad wejściem do budynku, schody zewnętrzne, pochylnia, ocieplenie budynku;
- 3) 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;
- 4) pasie zieleni izolacyjnej- należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej o funkcji maskującej i ochronnej przed hałasem.

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.** 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 sposobach zagospodarowania,

- 3) symbol przeznaczenia terenów,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) wymiarowanie,
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne 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, szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, 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, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 5.** Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1U-P-IO** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - zieleń urządzona,
  - obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, składowisko odpadów, zakład unieszkodliwiania odpadów, spalarnia odpadów, teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, elektrownia wiatrowa;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) dla istniejącej zabudowy zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont,
  - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - d) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych,
  - e) nakaz sytuowania elewacji projektowanych budynków prostopadle lub równolegle do istniejących budynków na działce budowlanej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
  - b) na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii,
  - c) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych,
  - d) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi,
  - e) nakaz realizacji nawierzchni dojazdów, parkingów i placów składowych jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych,

- f) nakaz zachowania pasa zieleni izolacyjnej przy północnej granicy terenu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,8,
    - minimalna – 0,1,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne,
  - f) maksymalna wysokość budynków i budowli: 15,0 m;
  - g) geometria dachu:
    - budynków: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25°,
    - wiat: dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25°,
    - obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
    - min. 1 stanowisko postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - min. 1 stanowisko postojowe na każde 400m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
    - min. 1 stanowisko postojowe na 4 zatrudnionych w składach i magazynach,
    - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
    - miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>.
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez teren IKDL z drogą gminną (ul. Piaskową),
  - b) dopuszcza się realizowanie dojazdów,
  - 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) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - f) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) nakaz zapewnienia środków gaśniczych do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
  - j) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - l) 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,

- m) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.
- § 6.** Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **IKDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
  - 2) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację:
    - a) jezdni, chodników,
    - b) urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na części graficznej projektu planu,
    - b) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym powiązanie z pasem drogowym istniejącej drogi gminnej (ul. Piaskowej),
    - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dostęp do infrastruktury: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 0% od wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

**§ 8.** W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr LXII/781/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 października 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia.

**§ 9.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Lubicz.

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



# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY



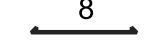
DLA TERENU PRZY UL. PIASKOWEJ  
W OBRĘBIE LUBICZ GÓRNY,

**GMINA LUBICZ**



CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU PLANU

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE


-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

-  symbol przeznaczenia terenów
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  wymiarowanie

przeznaczenie terenów

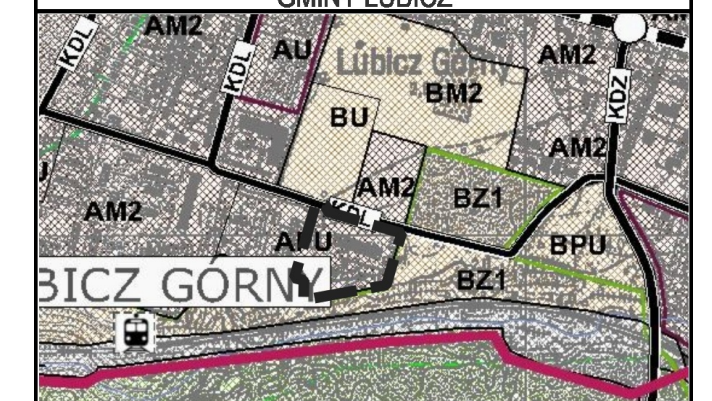
-  teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami
-  teren drogi lokalnej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  symbol przeznaczenia terenu



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBICZ



-  Granica obszaru objętego planem
  -  Granice stref polityki przestrzennej
  -  strefa zurbanizowana
  -  strefa urbanizacji
- Przeznaczenie terenów
-  tereny zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług
  -  tereny zabudowy usługowej
  -  tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
  -  tereny lasów i zadrzewień
  -  drogi klasy "L"- lokalne (istniejące/ nrriektowane)

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR.....  
RADY GMINY LUBICZ  
Z DNIA.....

RYSUNEK SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE CYFROWEJ  
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000  
Z ZASOBU STAROSTWA TORUŃSKIEGO  
W UKŁADZIE WSPÓŁRZEDNYCH ETRF2000-PL/CS2000/18

SKALA 1:1000

0 25 50 m



**URBI** PLANOWANIE PRZESTRZENNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2025 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz**

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

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) 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 oraz z 2024 r. poz. 1824) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga co następuje: projekt planu był konsultowany społecznie poprzez zbieranie uwag w dniach od 21 stycznia 2025r. do 11 lutego 2025r., wyznaczonym czasie nie wniesiono uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2025 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz**

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) 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 oraz z 2024 r. poz. 1824) 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 drogę publiczną wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi - przebudowę ulicy lokalnej, 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.

3. Zasady finansowania: Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana ze środków zewnętrznym na podstawie Umowy Urbanistycznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lubicz

z dnia ..... 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

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

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Lubicz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu przy ul. Piaskowej w obrębie Lubicz Górny, 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 (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 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2024) oraz Ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.).

Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu przy ul. Piaskowej w obrębie Lubicz Górny, Gmina Lubicz został sporządzony na wniosek Pakman Sp. z o.o. 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 LXII/781/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 października 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- na części graficznej projektu planu wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. W ustaleniach określono niezbędne wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz wyznaczonych parametrów w planach miejscowych.

2) wymagania zrównoważonego rozwoju- ustalona w planie funkcja terenu pozwala wykorzystać potencjał terenów produkcyjno-usługowo-infrastrukturalnym zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu ochrony środowiska. Rozwiązania umożliwiają realizację zamierzeń gospodarczych właściciela.

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

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych- określono sposób zaopatrzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi: w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych. Ustala się sposób odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt i do gruntu oraz uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów. Plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Plan ustala nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych oraz nakaz zachowania pasa zieleni izolacyjnej przy północnej granicy terenu.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe, zabytki lub dobra kultury współczesnej wymagającej objęcia ochroną nie ustala się wymagań i zasad ochrony w tym zakresie. Ustalenia projektu planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. Ze względu na położenie poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania.

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 komunikacji i 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 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 od 21 stycznia 2025r. do 11 lutego 2025r. Projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej 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 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. Wprowadza się zakaz lokalizacji ww. zakładów, co zapewni bezpieczeństwo dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług. Nie występują przesłanki do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny 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 przemysłu, składów, magazynów i usług. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Realizacja planu przyczyni się do wykorzystania potencjału istniejącej infrastruktury technicznej. Projektowane zagospodarowanie

nie spowoduje konieczności budowy nowych dróg publicznych, a przyczyni się do poprawy ich stanu technicznego. Komunikacja będzie opierała się o istniejący układ dróg publicznych. Teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rogoźno”, 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, które finansowane będą na podstawie ustaleń Umowy Urbanistycznej. W związku z powyższym nie zachodzą okoliczności związane z powstaniem obciążeń gminy.

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

Ze względu na tożsamy z projektowanym użytkowaniem terenu dochód z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i budynków oraz budowli nie ulegnie zmianie.

Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały VIII/86/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień od tego podatku. W uchwale ustalono wysokość stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,28 zł od 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni;

d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021r. poz. 485), i położonych na terenach, dla których plan zagospodarowania miejscowy przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 0,64 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych - 0,98 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym 14,52 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,82 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyjątkiem garaży, dla których stawka wynosi - 9,40 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

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

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