

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY ŁUBIANKA

z dnia

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 21/3 i 67/1 w obrębie Łubianka, Gmina Łubianka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz 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 ze zm.), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka, uchwalonego uchwałą nr XLIV/296/2014 Rady Gminy w Łubiance z dnia 3 września 2014 r., Rada Gminy Łubianka uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek nr 21/3 i 67/1 w obrębie Łubianka, Gmina Łubianka, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,15 ha zlokalizowany we wsi Łubianka, w Gminie Łubianka, którego granice przedstawiono w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej planu są:

- 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) przeznaczenie terenu:
 - a) U – teren usług,
 - b) UH – teren usług handlu,
 - c) KDG – teren drogi głównej,
 - d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Oznaczeniami informacyjnymi w części graficznej planu są pozostałe oznaczenia niewymienione w § 1 ust. 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną w części graficznej planu, wyznaczającą granicę obszaru, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, biomasie;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty normatywne;
- 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy w ramach przeznaczenia terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, w szczególności takiej jak: handel, działalność biurowa, gastronomia, administracja;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska w szczególności w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód, nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami;
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (o wysokości co najmniej 10,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, w tym w 50% z gatunków zimozielonych, całorocznych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty w granicach terenów o odmiennych funkcjach.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: dla budowli maksymalnie 12,0 m.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 4;

2) następujące przepisy, w związku z położeniem całego obszaru planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 Zbiornik rzeki dolna Wisła:

- a) zakaz magazynowania, składowania materiałów i substancji bez utwardzenia podłoża i izolacji uniemożliwiającej przenikanie zanieczyszczeń do gruntu,
- b) nakaz utwardzenia dojazdów i miejsc parkingowych w celu ochrony przed przenikaniem substancji ropopochodnych do środowiska wodno-gruntowego.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. Granice i sposoby 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:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa kujawsko-pomorskiego.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dopuszcza się scalanie i podziały istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, dojazdów do nieruchomości oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) dopuszczenie modernizacji, budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDG i 1KR, a także pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem innego sytuowania przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nie ograniczający zagospodarowania terenu;

- 3) nakaz realizowania przewodów sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogę publiczną wojewódzką nr 553 – teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG (ul. Chełmińska) i teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR (ul. Polna);
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
 - a) terenu drogi głównej oznaczonego symbolem 1KDG,
 - b) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,
 - c) dopuszczeniem wydzielenia działek służących jako dojazd do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m, zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 6,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu;
- 6) nakaz realizacji elementów powiązań komunikacyjnych sposób zapewniający łączność z istniejącymi obiektami, takimi jak jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 7) zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej o średnicy wodociągów nie mniejszej niż 32,0 mm,
 - b) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur nie mniejszej niż 50,0 mm;
- 9) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o średnicy rur nie mniejszej niż 150,0 mm;
- 10) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych;
- 12) zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci o średnicy rur nie mniejszej niż 25,0 mm;
- 13) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z prawem lokalnym obowiązującym w granicach Gminy Łubianka i przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) dla terenów o przeznaczeniu U, UH: 30%;
- 2) dla terenów o przeznaczeniu KDG, KR: 1%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. W granicach terenu dopuszcza się:
 - 1) dojazdy do nieruchomości;
 - 2) parkingi.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
 - 2) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek oraz w odległości 1,5 m od granicy działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem i obsługą stacji paliw oraz myjni pojazdów;
 - 4) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dopuszcza się lokalizację usług, które mogą zostać zakwalifikowane jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności budowle i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem i obsługą stacji paliw.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) gospodarczej: 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
 - 3) geometrię dachów:
 - a) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się dachy łukowe;
 - 4) kolorystykę:
 - a) elewacji budynków: w odcieniach jasnych – bieli, beżu, szarości,
 - b) pokryć dachowych: w odcieniach szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 5) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce w granicach działki,

c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m².

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UH** ustala się przeznaczenie: teren usług handlu.

2. W granicach terenu dopuszcza się:

1) dojazdy do nieruchomości;

2) parkingi.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;

2) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek oraz w odległości 1,5 m od granicy działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) usługowej: 8,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

b) gospodarczej: 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

3) geometrię dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) kolorystykę:

a) elewacji budynków: w odcieniach jasnych – bieli, beżu, szarości,

b) pokryć dachowych: w odcieniach szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

5) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,6;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 2 miejsca w granicach działki,

c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) funkcjonowanie terenu jako części istniejącej drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 553 (ul. Chełmińska);
- 2) szerokość drogi zmienną, minimum 14,1 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbole **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) funkcjonowanie terenu jako części istniejącej drogi wewnętrznej (ul. Polna);
- 2) szerokość drogi: zmienną, minimum 2,64 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 19. W zakresie przestrzennym objętym uchwałą, traci moc uchwała nr XXIX/290/2021 Rady Gminy Łubianka z dnia 13 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubianka.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Łubianka
z dnia ...

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla działek nr 21/3 i 67/1 w obrębie Łubianka, Gmina Łubianka, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.), ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.);
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym:

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDG realizowane będzie ze środków zewnętrznych, na podstawie Umowy urbanistycznej;
- 2) w pozostałych przypadkach – podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

**Załącznik nr 3
do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Łubianka
z dnia ...**

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 21/3 i 67/1 w obrębie Łubianka, Gmina Łubianka, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Link do zbioru danych przestrzennych zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Łubianka <https://bip.lubianka.pl/>.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY GMINY ŁUBIANKA
z dnia ...

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) tj.: „Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.”

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów położonych dla działek nr 21/3 i 67/1 w obrębie Łubianka, Gmina Łubianka, będący szczególną formą planu miejscowego, sporządzany był w trakcie obowiązywania przepisów przejściowych, dotyczących aktów planowania przestrzennego w związku z ustawą 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 ze zm.). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”. Dla Gminy Łubianka nie uchwalono do tej pory planu ogólnego. Dlatego też na wstępie stwierdzono, że nie naruszone zostały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka, uchwalonego uchwałą nr XLIV/296/2014 Rady Gminy w Łubiance z dnia 3 września 2014 r.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla działek nr 21/3 i 67/1 w obrębie Łubianka, Gmina Łubianka.

Celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest ustalenie nowych zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, utraci moc uchwała nr XXIX/290/2021 Rady Gminy Łubianka z dnia 13 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka, która przewidywała dla działki nr 21/3 w obrębie Łubianka „tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.” *Zintegrowany plan inwestycyjny zakłada na danym obszarze rozwój usług – jako inwestycję główną oraz budowę kanalizacji sanitarnej jako inwestycję uzupełniającą. Wszystkie szczegóły w tym zakresie zostały sprecyzowane w Umowie Urbanistycznej, zawartej między Wójtem Gminy Łubianka a AWIX-Oil Andrzej Kończalski w dniu ...*

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 1a	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu	Uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 84 ze zm.) tereny nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszar nie obejmuje złóż kopalin.
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie zachodziła potrzeba określania w planie, ze względu na brak obiektów objętych ochroną.
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)	Nie wystąpiła potrzeba określania sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym ochrony przyrody, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Ustalono natomiast zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także przeanalizowano potrzebę wprowadzania ustaleń w zakresie uniwersalnego projektowania. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się głównie grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. <i>Ponadto, zgodnie z art. 8i ww. ustawy, konsultacje społeczne prowadzone są z wykorzystaniem form umożliwiających zabieranie głosu w sprawie konsultowanego projektu, w tym w formie uwag.</i>
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	<i>Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</i>
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez analizę wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<i>Do prac planistycznych nad sporządzeniem planu przystąpiono w związku z wnioskiem o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 21/3 i 67/1 w obrębie Łubianka, Gmina Łubianka, skierowanym do Wójta Gminy Łubianka w dniu</i> <i>Wójt przekazał wniosek wraz z projektem planu Radzie Gminy Łubianka, a także udostępnił ten wniosek i projekt na BIP Gminy Łubianka, o czym ogłosił na stronie WWW i BIP Gminy Łubianka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Łubiance oraz tablicy ogłoszeń Sołectwa Łubianka.</i> <i>Po akceptacji wniosku przez Radę Gminy, rozpoczęto negocjacje Umowy Urbanistycznej, w której ustalono ...</i>
art. 1 ust. 2 pkt 12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<i>Po uzyskaniu ostatecznej wersji planu Wójt równocześnie skierował projekt planu do uzgodnień i opinii oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacjach społecznych do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się na stronie WWW i BIP Urzędu Gminy Łubianka, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Łubiance, sołectwa Łubianka oraz prasie.</i> <i>W ogłoszeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: możliwości zapoznania z dokumentami, spotkania otwartego, składania uwag, udziału w ankiecie, w tym w możliwości składania uwag oraz wypełniania ankiet w formie elektronicznej.</i> <i>Projekt planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od ... do ... r. Materiały udostępnione były do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Łubiance, ul. Aleja Jana Pawła II 8, 87-152 Łubianka, w godzinach pracy urzędu, w pok. nr ...</i> <i>W dniu ... w ... o godz. ... odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu rozwiązaniami, w trakcie którego sporządzono wymagany przepisami protokół.</i> <i>Dnia r. minął termin składania uwag i możliwości udziału /w ankiecie/ do ww. projektu. Do Urzędu /nie/ wpłynęły pisma z uwagami oraz wypełnione ankiety.</i> <i>Przed uchwaleniem planu przekazano Radzie Gminy Raport z konsultacji społecznych, w którym opisano wszystkie czynności prowadzone w ramach zapewnienia udziału społeczeństwa w trakcie sporządzania projektu planu.</i>

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej; nakazano również zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 14	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	Uwzględniono poprzez ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, w tym: dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych; zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego .
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.
art. 1 ust. 3	Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	Analizowany projekt planu obejmuje działkę nr 21/3 i część działki nr 67/1, położone w miejscowości Łubianka. Są to tereny w większości niezabudowane lub z niszczącą, nieużytkowaną zabudową, zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej nr 553. Zadaniem nowej koncepcji zagospodarowania obszaru jest umożliwienie rozwoju zabudowy usługowej, dzięki zmianie obowiązującego miejscowego planu, który obecnie wstrzymuje rozwój terenów, zgodnie z założeniami inwestycyjnymi właściciela. Opracowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego znajduje uzasadnienie, ponieważ przewidziano możliwość powstania nowych budynków na zasadach zgodnych ze studium, uzupełnienia luk w zabudowie wsi. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej. Przeanalizowano sąsiedztwo obszaru pod kątem istniejących funkcji i wprowadzono rozwiązania prowadzące do zmniejszenia wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne potwierdzają, że obszar planu jest dobrym miejscem pod zaproponowane funkcje, ponieważ znajduje się w centrum wsi, ma dobrą obsługę komunikacyjną, nie obejmuje terenów objętych ochroną przyrody i nie spowoduje znaczących uciążliwości dla ludności w sąsiedztwie.
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni,	Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: a) U – teren usług, b) UH – teren usług handlu,

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
efektywnego gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	c) KDG – teren drogi głównej, d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne i przyrodnicze przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój wsi i gminy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z uchwałą nr .../.../.. Rady Gminy Łubianka z dnia r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. 2240), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. W trakcie sporządzania planu przeanalizowano obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania. Analizowany obszar obejmuje tereny prywatne – wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do właścicieli na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z przyjętymi założeniami, do budżetu gminy trafić mają podatki od nieruchomości w wyniku rozwoju zabudowy. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej są niepewne – warunkowe w okresie do 5 lat od uchwalenia miejscowego planu. Uwzględniając jednak potencjalne wpływy oraz możliwe wydatki na infrastrukturę, finansowane zgodnie z Umową Urbanistyczną, bilans przedstawia się dodatnio.