

Projekt

Przygotowanie:

mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz
Zaświadczenie nr KT-358/KW/193/2014 o
posiadaniu kwalifikacji do wykonywania zawodu
urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia
2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów

mgr inż. Kinga Bugno
mgr inż. Karolina Wiehle

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁUKÓW**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze części dz. ewid.
339/1, 339/2, 339/3, 988 obręb Suleje**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz 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), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu za pośrednictwem Wójta Gminy Łuków, a następnie skorygowanym w dniu, Rada Gminy Łuków stwierdza, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII/352/2022 Rady Gminy Łuków z dnia 29 kwietnia 2022 r., z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przedmiot uchwały**

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny Gminy Łuków w obszarze części dz. ewid. 339/1, 339/2, 339/3, 988 obręb Suleje.

2. Granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym określone są w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią zintegrowanego planu inwestycyjnego są załączniki:

- 1) Część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1 000 – załącznik nr 1;
- 2) Dane przestrzenne – załącznik nr 2.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) Zintegrowanym planie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łuków wraz z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) Części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 4) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;

- 5) Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych i parkingów;
- 7) Terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 8) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone zintegrowanym planem inwestycyjnym, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) Przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym zintegrowanym planem inwestycyjnym, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4.1. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) Granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
 - 3) Symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) IPEF – teren elektrowni słonecznej,
 - b) IKDL – teren drogi lokalnej (droga publiczna),
 - c) IKDD – teren drogi dojazdowej (droga publiczna);
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy;
2. Następujący element występujący w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wynika z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji: GZWP nr 215 Subniecka Warszawska;
3. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są informacjami dodatkowymi niestanowiącymi ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego:
- 1) Linie rozgraniczające oraz symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, zlokalizowane poza obszarami objętymi zintegrowanym planem inwestycyjnym;
 - 2) Kategoria i klasa dróg przyległych do obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Wskazuje się tereny przeznaczone do zainwestowania oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych;
- 2) Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Nie formułuje się ustaleń w zakresie ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują takie tereny;
- 2) Wskazuje się w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach którego obowiązuje ochrona wód

podziemnych, polegająca na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na ilość lub jakość wód podziemnych;

- 3) Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) Prowadzenie działalności w terenie PEF nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym ustala się zasady i warunki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – nie formułuje się ustaleń w tym zakresie;
- 2) Obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie formułuje się ustaleń w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości: na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

Rozdział 3.

Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 12. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej:

- 1) Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez drogi istniejące lub nowo realizowane w terenach sąsiednich w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- 2) Parametry dróg KDL i KDD zostały określone w ustaleniach szczegółowych w Rozdz. 4.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w obrębie obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1;
- 6) Nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) Należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:

- 1) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 2) Nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg KDL i KDD dopuszcza się poza jezdnią istniejącą lub projektowaną przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) Dla obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

§ 15. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:

- 1) Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetyki;
- 2) Dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i podziemnej SN i nN;
- 3) Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 4) Linie SN i nN należy prowadzić po oddzielnych trasach; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
- 5) Dopuszcza się prowadzenie sieci nN i SN oraz oświetlenia ulicznego w pasach drogowych w liniach rozgraniczających dróg KDL i KDD przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 6) W obrębie pasów drogowych w liniach rozgraniczających dróg KDL i KDD dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące gospodarowania odpadami: nie dopuszcza się składowania i magazynowania odpadów.

**Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem IPEF.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) W ramach przeznaczenia określonego w pkt 1-2 ustala się możliwość realizacji:
 - a) obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW,
 - b) magazynów energii,
 - c) budynków stacji transformatorowych i obsługi,
 - d) komunikacji wewnętrznej, placów manewrowych,
 - e) parkingów, miejsc postojowych,
 - f) zieleni izolacyjnej,
 - g) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,05;

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej (linii rozgraniczającej terenu IPEF w jego północnej części), zlokalizowanej poza obszarami objętymi zintegrowanym planem inwestycyjnym;

5) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
- b) forma dachu: dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych do 45°,
- c) ustala się zasięg strefy uciążliwości związanej z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych tożsamy z liniami rozgraniczającymi teren IPEF.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej (droga publiczna);
- 2) W ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 ustala się możliwość realizacji:
 - a) chodników,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego – teren stanowi fragment pasa drogowego,
 - b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) Zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

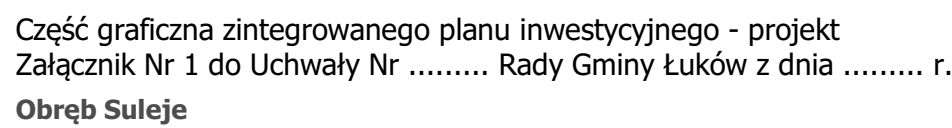
- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej (droga publiczna);
- 2) W ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 ustala się możliwość realizacji:
 - a) chodników,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego – teren stanowi fragment pasa drogowego,
 - b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) Zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.


Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 20. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego ustala się w wysokości 5% wzrostu wartości.

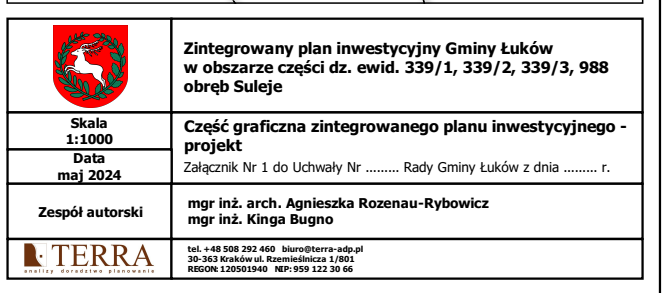
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łuków.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.



 obszary zmiany studium
 M1 obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usługowej

linie rozgraniczające oraz symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, zlokalizowane poza obszarami objętymi zintegrowanym planem inwestycyjnym



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Łuków

z dnia 2024 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne tworzone zgodnie z art. 67a ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)