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

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY ŁUKÓW

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35 obręb Grzęzówka-Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 … r. za pośrednictwem Wójta Gminy Łuków, Rada Gminy Łuków uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot uchwały

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w obszarze dz. ewid. 35 obręb Grzęzówka-Kolonia.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określone są w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią zintegrowanego planu inwestycyjnego są załączniki:

1) Rysunek 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 rysunkiem zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) Rysunku 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 na rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
6) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku 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 na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, są ustaleniami obowiązującymi:
1) Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
2) Linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu oraz określonych zasadach i warunkach zagospodarowania;
3) Symbol identyfikacyjny terenu o określonym przeznaczeniu oraz określonych zasadach i warunkach zagospodarowania: 1PEF – teren elektrowni słonecznej;
4) Nieprzekraczalna linia zabudowy;

2. Następujący element występujący na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wynika z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji: GZWP nr 215 Subniecka Warszawska;

3. Następujący element występujący na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały jest informacją dodatkową niestanowiącą ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego: linie rozgraniczające oraz symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, zlokalizowane poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

§ 5. Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
1) Wskazuje się teren przeznaczony do zainwestowania oraz ustala się dla niego 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 obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują takie tereny;
2) Wskazuje się na rysunku 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 obszarze objętym 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 obszarze objętym 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 obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie.

§ 10. . Ustalenia dotyczące szczegółowych **zasad oraz warunków scalenia i podziału nieruchomości**: na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu**: do czasu zagospodarowania zgodnego 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) Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w obrębie obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1;
5) Nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 13. Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej**:

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) Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich;
6) Nie dopuszcza się składowania i magazynowania odpadów.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej** oznaczony symbolem **1PEF**.

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) budynków stacji transformatorowych i obsługi,

c) komunikacji wewnętrznej, placów manewrowych,

d) parkingów, miejsc postojowych,

e) zieleni izolacyjnej,

f) 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: 1 m od linii rozgraniczających teren 1PEF, w jego północnej części;

5) Zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

b) forma dachu: dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych 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 1PEF.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łuków.

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

Zintegrowany plan inwestycyjny Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35 obręb Grężówka-Kolonia

Rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego - projekt
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Gminy Łuków z dnia ... r.

skala 1:1000

20 0 20 40 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków

Uchwała Nr XLVIII/352/2022 Rady Gminy Łuków
z dnia 29 kwietnia 2022 r.

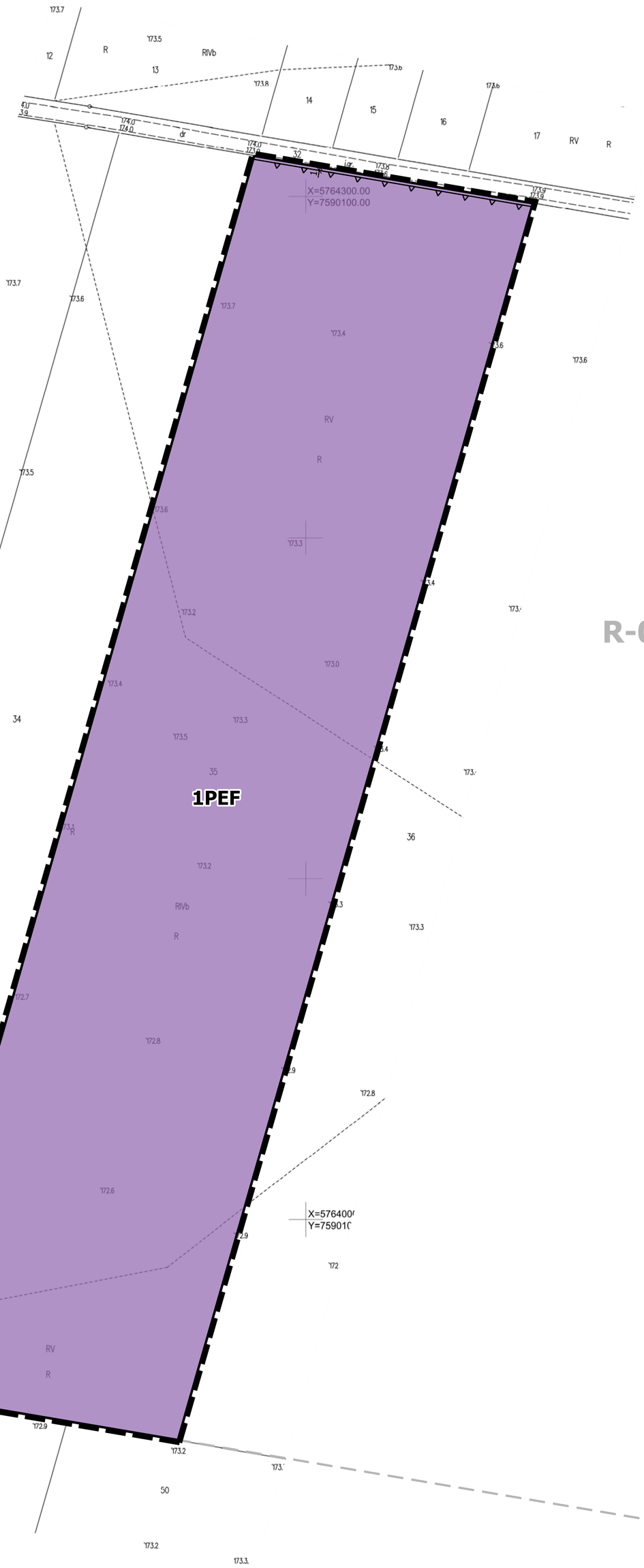


skala 1:25 000

granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

R2 tereny ekstensywnego rozwoju rolnictwa



Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu oraz określonych zasadach i warunkach zagospodarowania

PEF teren elektrowni słonecznej

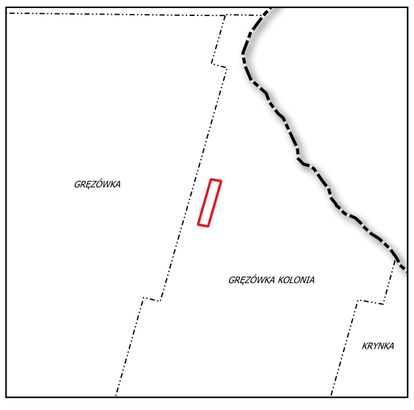
nieprzekraczalna linia zabudowy

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji

GZWP nr 215 Subniecka Warszawska - cały obszar

Oznaczenia informacyjne

1PU linie rozgraniczające oraz symbole identyfikacyjne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, zlokalizowane poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym



	Zintegrowany plan inwestycyjny Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35 obręb Grężówka- Kolonia
skala: 1:1000	**Rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego - projekt**
listopad 2023	Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Gminy Łuków z dnia ... r.
Zespół autorski	**mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz** **mgr inż. Karolina Wiehle**
TERRA	tel. +48 508 292 460 biuro@terra-adp.pl 30-363 Kraków ul. Rzemieślnicza 1/801 REGON: 120501940 NIP: 959 122 30 66

Układ współrzędnych: **PL-2000, strefa 7 (kod EPSG: 2178)**
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: **Starostwo Powiatu Łukowskiego**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Łuków

z dnia ..... 2023 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.)