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. Karolina Wiehle

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY ŁUKÓW

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 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 11 grudnia 2023 r. 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot uchwały

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 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 budynków, której nie może przekroczyć lico ściany; dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy; linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
3) Symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:
   a) 1U-P – teren usług lub produkcji,
   b) 1PEF – teren elektrowni słonecznej,
   c) 1KDD – teren drogi dojazdowej (droga publiczna);
4) Nieprzekraczalne linie 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. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są informacjami dodatkowymi niestanowiącymi ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego:
1) Granice obrębów;
2) 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 tereny przeznaczone do zainwestowania oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych;
2) Określa się zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3) Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) Nakazuje się zachowanie części powierzchni niezainwestowanej zgodnie z ustaleniami dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi jako powierzchni biologicznie czynnej;
6) Należy przyjąć rozwiązania technologiczne chroniące przed ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do środowiska;
7) Prowadzenie działalności usługowej i produkcyjnej 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 terenów 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 scalania i podziału nieruchomości**:
1) Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
2) W przypadku przeprowadzania podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:
   a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m^2 w terenach U-P i PEF,
3) Minimalne wielkości określone w pkt 2 nie dotyczą podziałów:
   a) pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne i konieczne zjazdy,
   b) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   c) przebiegających zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu,
   d) mających na celu poprawę zagospodarowania lub powiększenie działek sąsiednich (przy czym pozostała część działki, z której następuje wydzielenie, musi spełniać parametr określony w pkt 2),
   e) mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
4) Podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 terenów.

Rozdział 3.
Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 12. Ustalenia dotyczące **obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej**:

1) Powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez drogę 1KDD oraz drogi istniejące lub nowo realizowane w terenach sąsiednich w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
2) Parametry drogi 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 obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
4) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym miejsc w garażach):
   a) dla nowo realizowanych budynków usługowych w ilości minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy,
   b) dla nowo realizowanych budynków produkcyjnych w terenie U-P w ilości minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
   c) dla nowo realizowanej elektrowni słonecznej w ilości minimum 1 miejsce,
   d) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 15 stanowisk poza terenami dróg publicznych należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   e) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a-d należy realizować w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
   f) przy wyznaczaniu miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) 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) Ustala się docelowy system zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
2) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
3) Nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
4) Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających drogę KDD dopuszcza się poza jezdnią istniejącą lub projektowaną przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
5) Przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, wód opadowych i roztopowych:**

1) Ustala się docelowy system odprowadzania ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
2) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
3) Usytuowanie sieci w liniach rozgraniczających drogę KDD dopuszcza się poza jezdnią istniejącą lub projektowaną przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
4) Do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie:
   a) indywidualnych przydomowych systemów oczyszczania ścieków,
   b) szczelnych zbiorników wybieralnych – zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;

5) Obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
6) Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu;
7) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
8) Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

§ 15. Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:**
1) Ustala się docelowy system zaopatrzenia w gaz w oparciu o sieci gazowe;
2) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
3) Wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) Usytuowanie sieci w liniach rozgraniczających drogę KDD dopuszcza się poza jezdnią istniejącą lub projektowaną przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
5) Sieci gazowe należy prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 16. Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:**
1) Ustala się podstawowy system zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia;
2) Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetyki;
3) Dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i podziemnej SN i nN;
4) Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
5) Linie SN i nN należy prowadzić po oddzielnych trasach; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
6) Dopuszcza się prowadzenie sieci nN i SN oraz oświetlenia ulicznego w pasach drogowych w liniach rozgraniczających drogę KDD przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
7) W obrębie pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogę KDD dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne**: dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i urządzeń łączności, w tym przewodów światłowodowych, w liniach rozgraniczających drogę KDD przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:
1) Ustala się indywidualne systemy grzewcze jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;
2) Obowiązuje uwzględnianie wymogów wynikających z przepisów odrębnych określających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
3) Dopuszcza się stosowanie wolnostojących urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych oraz urządzeń innych niż wolnostojące, w szczególności: pompy ciepła, panele słoneczne o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW.

§ 19. Ustalenia dotyczące **gospodarowania odpadami**:
1) Nie dopuszcza się składowania odpadów;
2) Nie dopuszcza się magazynowania odpadów obcych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności lub bytowania;
3) Nie dopuszcza się magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;
4) Odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

§ 20. Dla obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym **w zakresie ochrony przeciwpożarowej** obowiązuje:

1) Zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
2) Wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;
3) Wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 21. 1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji** oznaczony symbolem **1U-P**.

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

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego lub
   b) teren produkcji z wykluczeniem elektrowni wiatrowej i przemysłu portowego;
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
   b) teren parkingu,
   c) teren zieleni urządzonej;
3) W ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 ustala się w szczególności możliwość realizacji:
   a) elektrowni słonecznej, w tym obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW oraz budynków stacji transformatorowych i obsługi,
   b) składów i magazynów,
   c) hurtowni, baz transportowych,
   d) budynków gospodarczych i garażowych;
4) W ramach przeznaczenia określonego w pkt 2 ustala się w szczególności możliwość realizacji:
   a) komunikacji wewnętrznej, placów manewrowych,
   b) parkingów, miejsc postojowych,
   c) zieleni izolacyjnej,
   d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
5) Nie dopuszcza się prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu, magazynowaniu, składowaniu, przetwarzaniu lub unieszkodliwianiu odpadów;
6) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
   c) nadziemna intensywność zabudowy:
      - minimalna: 0,01,
      - maksymalna: 1,0;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogę 1KDD;
7) Zasady kształtowania zabudowy:
   a) ilość kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem: 3,
   b) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m,
   c) dla obiektów budowlanych niebędących budynkami, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych, dopuszcza się wysokość większą niż wskazana w pkt. b,
   d) forma dachu:
      - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem tiret drugiego,
      - na budynkach usytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe;
8) Zasady zagospodarowania terenu: przy lokalizacji usług należy zapewnić:
   a) wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
   b) dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 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 w szczególności 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) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

f) zieleni izolacyjnej;

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°.

§ 23. 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) ścieżek rowerowych,

b) miejsc postojowych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5,9 m, zgodnie z rysunkiem zintegrowanego planu inwestycyjnego,

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

§ 24. 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.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łuków.

§ 26. 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, 50 i części dz. ewid. 93 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

RZ tereny ekstensywnego rozwoju rolnictwa

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM WPROWADZONE UCHWAŁĄ NR XXIV/175/2020 RADY GMINY ŁUKÓW Z DNIA 29.05.2020 r.

obszary zmiany studium

PU obszary produkcyjno-usługowe

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania

U-P teren usług lub produkcji

PEF teren elektrowni słonecznej

KDD teren drogi dojazdowej (droga publiczna)

nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji

GZWP nr 215 Subniecka Warszawska - cały obszar

Oznaczenia informacyjne

granice obrębów

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

1PEF

1U-P

1PU

1KDD

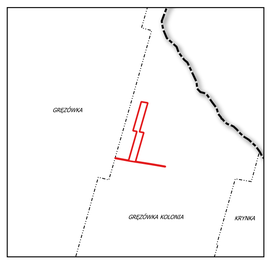
8KDD

1R

2KDD

R-09-11

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



	Zintegrowany plan inwestycyjny Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części dz. ewid. 93 obręb Grężówka-Kolonia
skala: 1:1000	**Rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego - projekt**
marzec 2024	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

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.)