URZĄD GMINY ŁUKÓW
KANCELARIA
dn. 27. 03. 2024
WPŁYNĘŁO
Ilość zał. ..... Podpis

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Rada Gminy Łuków za pośrednictwem Wójta Gminy Łuków**

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-HANDLOWE AGRO-TOP SP. Z O.O.
Kraj: POLSKA Województwo: MAZOWIECKIE
Powiat: SIEDLECKI Gmina: WIŚNIEW
Ulica: T. KOŚCIUSZKI Nr domu: 15 Nr lokalu: —
Miejscowość: WIŚNIEW Kod pocztowy: 08-112 E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): ..... Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: POLSKA Województwo: LUBELSKIE
Powiat: ŁUKOWSKI Gmina: ŁUKÓW
Ulica: ŁUKOWSKA Nr domu: 2 Nr lokalu: —
Miejscowość: GRĘZÓWKA Kod pocztowy: 21-400

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: ..... E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): ..... Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Wnioskuję o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka-Kolonia.

.....

.....

.....

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.2.4. Treść[6]
1	Zintegrowany plan inwestycyjny Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka-Kolonia	061105_2.0009.35 061105_2.0009.50 061105_2.0009.93	☒ tak dz. 35,50 ☒ nie dz. 93	Wnioskuję o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka-Kolonia dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz nie dotyczy warunków określonych w art. 27b ust. 2

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9]

1. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka-Kolonia wraz z załącznikiem graficznym oraz załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

2. CD z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka-Kolonia wraz z załącznikiem graficznym oraz załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w formie elektronicznej w formacie pdf i zipx.
3. Uzasadnienie do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka-Kolonia zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
4. Potwierdzenie spełnienia przez osobę, która przygotowała projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego warunku art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Prezes Zarządu

Podpis: ..... Data: .....

mgr inż. Adrian Dybciak

PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-HANDLOWE
"AGRO-TOP" Sp. z o.o.
ul. T. Kościuszki 15, 08-112 Wiśniew
NIP 821-232-88-09 REGON 712547606
tel./fax (025) 798 15 94

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

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.

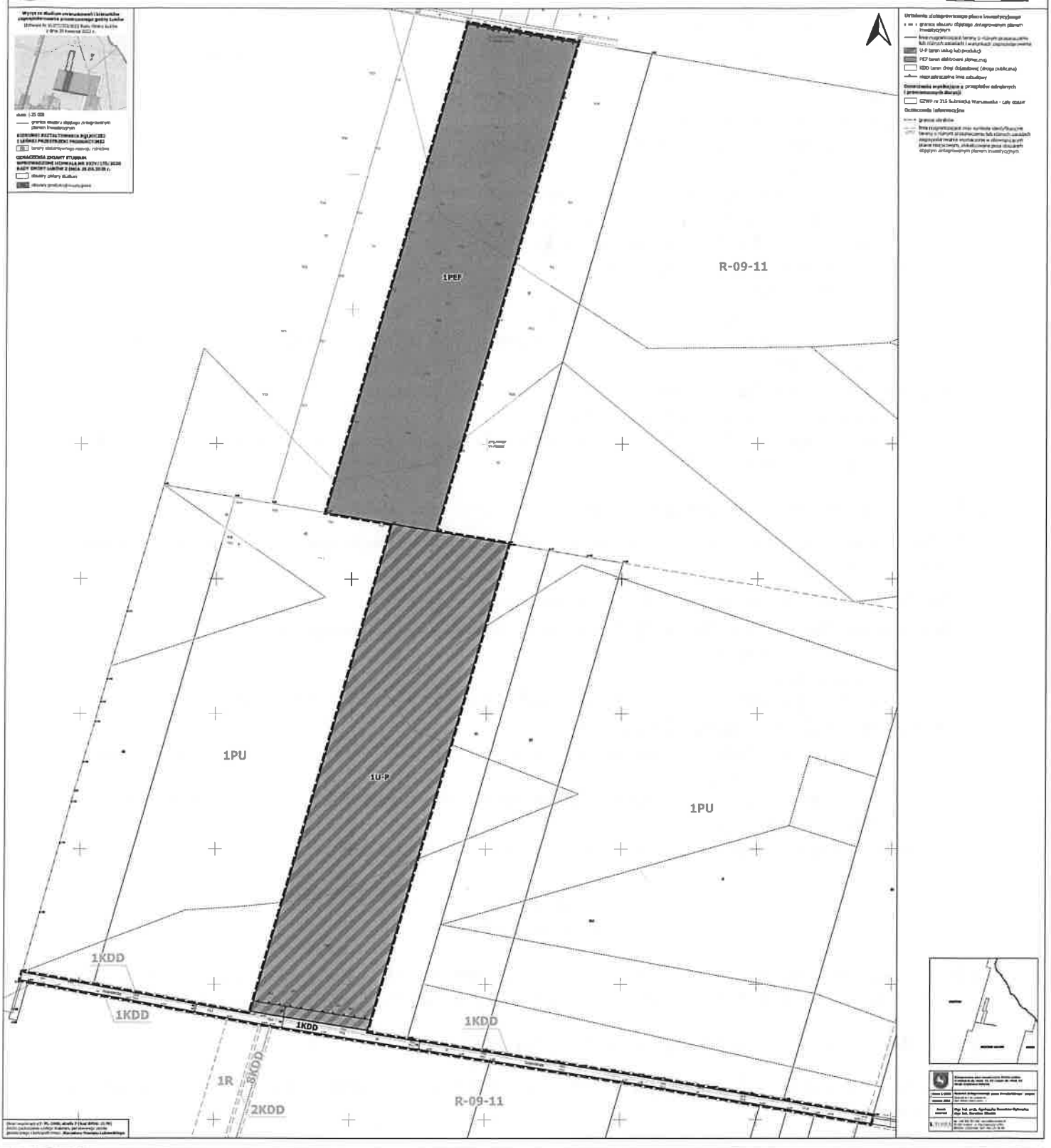
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łuków.

§ 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



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.)

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
do zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze
dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka Kolonia

Podstawą sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- ustawa 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),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy* [...] *stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy* [...].

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) obejmuje obszar w północnej części gminy Łuków, w obrębie Grzęzówka-Kolonia, o łącznej powierzchni 6,8 ha, z czego 3,1 ha stanowi obszar inwestycji głównej z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej PEF, a 3,7 ha obszar inwestycji uzupełniającej z utrzymaniem przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego dla terenów usług lub produkcji U-P oraz drogi dojazdowej KDD. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się realizację sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogę KDD.

W projekcie, w celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiedniej odległości od dróg, wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej, przylegającej do przedmiotowego terenu. Wprowadzono ponadto zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka Warszawska.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym, przyjętym Uchwałą Nr XXXVI/215/06 Rady Gminy Łuków z dnia 11 października 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków z późn. zm. Na omawianym obszarze wyznaczone są dotychczas tereny:

- zabudowy produkcyjno-usługowej 1PU, dla których określono przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia produkcyjne, składy i magazyny, hurtownie, bazy transportowe, usługi, oraz dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona i izolacyjna, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, miejsca postojowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- rolnicze R, dla których określono przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych (grunty orne) z zakazem tworzenia nowych siedlisk osadniczych, oraz dopuszczalne: adaptacja i rozbudowa w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową, urządzenia obsługi turystycznej (ścieżki wędrówkowe, rowerowe, hippiczne) oraz inne urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych, obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką w ramach istniejącej zabudowy,
- drogi publicznej dojazdowej KDD.

Zapisy projektu ZPI nie wpływają znacząco na zwiększenie zasięgu terenów przeznaczonych do zainwestowania. W terenie U-P już na podstawie obowiązującego planu miejscowego możliwe było posadowienie obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej oraz usługowej.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków 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). Dla terenu usług lub produkcji (U-P) ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania w większości zgodne z parametrami wyznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w północnej części gminy Łuków, w obrębie Grzęzówka Kolonia, w terenach o dotychczasowym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz tereny rolnicze. Projektowane przeznaczenie PEF stanowi kontynuację funkcji produkcyjnej przewidzianej w obowiązujących dokumentach planistycznych na działkach sąsiednich. Inwestycja główna, z uwagi na lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjnych, nie naruszy zasad ładu przestrzennego; ze względu na odległość od najbliższych terenów zabudowy mieszkaniowej, nie będzie kolidować z istniejącą oraz przyszłą zabudową o funkcji mieszkalnej. Wskazane tereny usług lub produkcji U-P oraz drogi dojazdowej KDD stanowią utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego. W projekcie ZPI określono zasady lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zabudowy usługowo-produkcyjnej ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania w większości zgodne z parametrami wyznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym;
   2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: realizacja projektowanej elektrowni słonecznej, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, zgodna jest z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Inwestycja wpłynie na podniesienie jakości

środowiska naturalnego poprzez ograniczenie szkodliwego wpływu produkcji i konsumpcji na stan środowiska i ochronę zasobów przyrodniczych (zmniejszenie emisji dwutlenku siarki i tlenków azotu do atmosfery poprzez zastąpienie spalania paliw energią słoneczną). Wskazane tereny usług lub produkcji U-P oraz drogi dojazdowej KDD stanowią utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego oraz pozostają bez wpływu na równowagę przyrodniczą oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze gminy;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie ZPI ustalone zostały zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu; ograniczono wysokość zabudowy oraz wskazano formę dachu w nawiązaniu do parametrów ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych, a zatem w obszarze kształtowania zurbanizowanego, przemysłowego krajobrazu. Przedmiotowy teren nie jest eksponowany w krajobrazie; nie posiada również powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Powstająca relacja projektowanej inwestycji głównej z obecnie istniejącym krajobrazem rolniczym, nie wpłynie znacząco negatywnie na krajobraz miejscowości i gminy. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa lubelskiego, nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Na rysunku ZPI wskazano 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. W projekcie nie dopuszczono lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Prowadzenie działalności usługowej i produkcyjnej nie może ponadto powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Proponowane w projekcie ZPI regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej oraz zaopatrzenia w ciepło, zapewniają ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego). Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym występują grunty orne średnie (RIVb), słabe (RV) i najsłabsze (RVI) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (drogi dr), niewymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W zasięgu przedmiotowego terenu nie stwierdzono występowania złóż kopalin;
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 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, w związku z czym nie sfomułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wprowadzono zapis o obowiązku ochrony przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymania robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenia znaleziska i powiadomienia o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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): przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska. W zasięgu przedmiotowego terenu znajduje się przestrzeń publiczna – droga dojazdowa KDD. W ramach realizacji proponowanych ustaleń należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) walory ekonomiczne przestrzeni: teren planowanej inwestycji głównej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych do zainwestowania w obowiązującym planie miejscowym, w obszarze posiadającym predyspozycje do lokalizacji elektrowni słonecznych tj. w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wewnętrznej oraz w oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co wyklucza możliwość wystąpienia konfliktów społecznych. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie PEF, nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna, wodociągowa oraz infrastruktury komunikacyjnej. Uwzględniona w ZPI konieczność realizacji infrastruktury technicznej dla obsługi terenu U-P wynikała już z ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
8) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenów;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu

w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Dopuszczono budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i urządzeń łączności, w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po wyrażeniu przez Radę Gminy Łuków zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Wójt Gminy Łuków zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;
14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód. Poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wód. Wskazanie terenu usług lub produkcji U-P, stanowiącego utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego, nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: w projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się nowych terenów rolnictwa. Wskutek realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych; ze względu na powierzchnię obszaru, nie wpłynie to jednakże znacząco na zwarte kompleksy terenów rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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.*
   Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

3. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych.** *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*
   Głównym celem sporządzania ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla elektrowni słonecznej (PEF). W projekcie wskazano również teren usług lub produkcji (U-P), stanowiący utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego, w którym już wcześniej możliwe było posadowienie obiektów budowlanych.
   W projekcie ZPI nie wyznacza się zupełnie nowych terenów zabudowy, w związku z czym wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**
   Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łuków oraz ocena postępów w opracowywaniu dokumentów planistycznych zostały wykonane w 2020 roku – Uchwała Nr XXVII/189/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków. Zgodnie z przeprowadzonymi analizami, gmina dokonała zmian w studium polegających m.in. na wyznaczeniu nowych terenów do zainwestowania. Ze względu na brak przeniesienia wszystkich terenów przeznaczonych do zainwestowania w studium do planów miejscowych, stwierdzono że plan miejscowy jest w tym zakresie nieaktualny. Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne wyrażane składanymi wnioskami oraz skalę ruchu budowlanego, za zasadne uznano podejmowanie częściowych zmian planu miejscowego mających na celu realizację ustaleń studium.
   Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta gminy. Ocena aktualności studium i planów

miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów miejscowych, z związku z czym, sprawdzanie zgodności projektu ZPI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe. W zasięgu przedmiotowego terenu znajduje się przestrzeń publiczna – droga dojazdowa KDD. W ramach realizacji proponowanych ustaleń należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną. Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu i budowli, wpływający na wzrost dochodów gminy.