

Projekt

z dnia 29 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVIII/.../2026
RADY GMINY LUTOWISKA**

z dnia 5 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia
zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Lutowiska
w obszarze działek nr ew. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 i części działek
nr ew. 42/10 i 49 obręb Dwernik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea i art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEDMIOT UCHWAŁY**

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w obszarze działek nr ew. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 i części działek nr ew. 42/10 i 49 w Dwerniku zwany dalej "planem", stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska, przyjętego uchwałą nr XXVI/145/2013 Rady Gminy Lutowiska z dnia 8 maja 2013 r.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym przebiegają zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym wynosi 1,57 ha.

§ 2. 1. Uchwala obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:1000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 2**;
- 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 3**.

3. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3. Celem planu jest zmiana ustaleń planistycznych umożliwiających realizację:

- 1) inwestycji głównej poprzez zmianę przeznaczenia terenu oraz określenie nowych parametrów zabudowy i zagospodarowania w oparciu o przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska politykę przestrzenną;
- 2) inwestycji uzupełniającej poprzez określenie warunków prawnych i technicznych remontu wiaty przystankowej na działce nr 49 w Dwerniku.

**Rozdział 2.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lutowiska;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć docelowy sposób wykorzystania terenu, który wynika z ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu i określonych warunków zabudowy i zagospodarowania;
- 4) **klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia 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), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu z Rozporządzenia 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), która uzupełnia przeznaczenie terenu w sposób ustalony planem;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.);
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.);
- 10) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 11) **blękitno - zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące;
- 12) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku – nie będącego budynkiem gospodarczym lub garażem – usytuowaną od strony drogi publicznej lub wjazdu na działkę lub innej przestrzeni publicznej;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Oznaczenia i przebieg granic działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i w części graficznej planu odnoszą się do stanu istniejącego na dzień sporządzenia projektu planu.

§ 5. 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole i nazwy klas przeznaczenia terenów:
 - a) **1MN-ML** – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej,
 - b) **1U** – Teren usług,
 - c) **1ZN** – Teren zieleni naturalnej,

- d) **1KR** – Teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- e) **1KO** – Teren obsługi komunikacji.

2. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

Rozdział 3.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU,

W TYM ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. W ramach wydzielonego terenu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

3. Przy rozbudowie i nadbudowie obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymagania określone w ustaleniach szczegółowych i § 7;

4. Budynki gospodarcze oraz garaże mogą być realizowane jako wbudowane w obiekty mieszkalne.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się:

- 1) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych: możliwość przebudowy, remontu i odbudowy niezależnie od ustaleń planu;
- 2) niezależnie od ustaleń planu - możliwość przebudowy i rozbudowy w zakresie docieplenia, lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. Ustala się następujące zasady odnoszące się do elewacji budynków:

- 1) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie umożliwiającej pokrycie pnączami lub w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 2) zakaz stosowania okładzin typu siding oraz z blachy falistej i trapezowej;
- 3) zakaz lokalizacji klimatyzatorów na elewacjach budynków za wyjątkiem płaszczyzny przesłoniętej balustradą balkonów lub loggi;
- 4) przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (np. ściany przeszklone lub materiały odbijające obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji,
- 5) wykończenie elewacji budynków: tynk, kamień, cegła, klinkier, drewno;
- 6) kolorystyka elewacji budynków: w odcieniach bieli, kremu, beżu, szarości, dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych obowiązuje kolorystyka naturalna, dopuszcza się stonowane zróżnicowania barwne na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramowania okien).

3. Ustala się zasady kształtowania dachów w tym ich geometrii, materiałów pokrycia i doświetlenia:

- 1) geometrię i kształt dachów: dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od **35°-60°**;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych dla wiat;
- 3) kolorystyka dachów: odcienie brązu, szarości, czerni i zieleni, dla ceramiki czerwień, zharmonizowana z krajobrazem w granicach całego terenu;
- 4) nakaz stosowania jednego koloru dachów w obrębie jednej działki;
- 5) w zakresie materiałów pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:

- a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakaz stosowania dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, blach albo materiałów tradycyjnych,
 - b) nakaz stosowania kolorystyki posadzek tarasów w jednolitych odcieniach szarości lub beżu lub w kolorach naturalnego drewna lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno,
 - c) dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny dla dachów jednospadowych i tarasów;
- 6) w zakresie doświetlenia pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków dopuszcza się doświetlenie poddaszy w budynkach przekrytych dachem spadzistym za pomocą lukarn, okien połaciowych i facji.
4. Zabrania się wykonywania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek.
5. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.
6. Dopuszcza się lokalizację oświetlenia terenu oraz elewacji budynków wyłącznie z zastosowaniem opraw kierujących strumień światła w dół, poniżej horyzontu. Zakazuje się stosowania oświetlenia emitującego światło ku górze. Oświetlenie należy projektować w sposób ograniczający zjawisko zanieczyszczenia świetlnego, z uwzględnieniem ochrony ciemnego nieba oraz walorów przyrodniczych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych wynikające z położenia w granicach obszaru Natura 2000 – obszar PLC 180001 „Bieszczady”, otuliny Bieszczadzkiego Parku Narodowego oraz Parku Krajobrazowego Doliny Sanu.

2. Na całym obszarze objętym planem przy realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje **nakaz**:

- 1) stosowania rozwiązań technicznych z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury;
- 2) stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

3. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje **zakaz**:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, należy uwzględnić, odpowiednio do rodzaju terenów określonych w przepisach odrębnych, teren faktycznie zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN-ML jako teren „pod zabudowę mieszkaniową”;
- 2) w terenie usług, oznaczonym symbolem 1U jako teren „mieszkaniowo - usługowy”.

5. Zasady ochrony powietrza uwzględnione są poprzez ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania i urządzania zieleni:

- 1) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się rekompozycję zieleni oraz wymianę gatunków na zgodne z naturalnym siedliskiem.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów odrębnych)

§ 10. 1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W przypadku prowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1500 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami, wydzielenia działki pod infrastrukturę techniczną lub w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie o 10% ustalonych w ust. 2 pkt 1 minimalnych parametrów nowo wydzielanych działek ze względu na istniejące podziały, nieregularne kształty, konfigurację terenu.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiorce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy postępować zgodnie z wytycznymi danego gestora sieci przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego położonego poza granicami planu o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 90 lub z indywidualnych ujęć wody;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej w terenie drogi wewnętrznej 1KR powiązanej z siecią poza granicami planu.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntów;
- 2) odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych do istniejącej poza granicami planu lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 110;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w terenie drogi wewnętrznej 1KR powiązanej z siecią poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren, poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji lub cieku, rowu, dołu chłonnego z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - b) zwiększających retencję;
- 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z działalności usługowej należy rozwiązać w sposób niepowodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) zasadę zaopatrzenia w ciepło poprzez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu propan – butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich metod spalania;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii, w tym wykorzystanie energii słonecznej przez zastosowane m.in. kolektorów słonecznych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną kablową średniego napięcia 15kV;
- 2) budowę lub rozbudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) możliwość budowy stacji transformatorowych jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów.

6. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych;
- 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich w postaci kablowej sieci doziemnej.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez istniejący, położony poza granicami planu, układ komunikacyjny dróg publicznych oraz drogę wewnętrzną oznaczoną w planie 1KR.

2. Dopuszcza się w terenach objętych planem lokalizację tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych (w tym miejsca realizowane w garażach) według poniższych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej: min. 2 miejsca parkingowe na 1 budynek,
 - b) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej: min. 1 miejsce parkingowe na 1 budynek,
 - c) budynki gastronomii: min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - d) budynki handlu: min. 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - e) budynki innych usług: 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - f) minimum 2 dodatkowe stanowiska postojowe dla usług nieuciążliwych;
- 2) miejsca do parkowania należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu.
- 3) w ramach miejsc parkingowych (postojowych) określonych w pkt 1 lit. „c” – „f” nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 5% liczby miejsc parkingowych (postojowych) przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko.

Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 13. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-ML.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,30**,

- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **50%**;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **30%**;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: **9,0 m**,
 - dla budynków gospodarczych, garaży **7,0 m**,
 - dla wiat i altan: **4,0 m**.
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) wiat i altan,
 - c) dojazdów i dojść, miejsc do parkowania samochodów osobowych,
 - d) sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

§ 14. 1. Wyznacza się Teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

2. Dla terenu ustala się przeznaczenie pod usługi nieuciążliwe w szczególności: turystyki, handlu i gastronomii.

3. Ustala się:

1) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszo – rowerowej,
- c) parkingu,
- d) zieleni urządzonej;

2) Przeznaczenie wykluczane

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług kultu religijnego, teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,40**;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **40%**;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usług turystyki, handlu, gastronomii: **11,0 m**,
 - dla budynku mieszkalnego: **9,0 m**,
 - dla budynków gospodarczych, garaży: **7,0 m**,
 - dla wiat i altan: **4,0 m**.
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej w formie mieszkania lub budynku mieszkalnego dla właściciela ww. obiektu, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego terenu,

- b) budynków gospodarczych i garaży,
- c) wiat i altan,
- d) dojazdów i dojść, miejsc do parkowania samochodów osobowych,
- e) sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

5. Zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej.

§ 15. 1. Wyznacza się Teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**.

2. W zakresie zagospodarowania i warunków zabudowy terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ujęć wodnych,
 - c) dojść pieszych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **80%**;
- 4) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **3 m**.

§ 16. 1. Wyznacza się Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**.

2. W zakresie zagospodarowania i warunków zabudowy terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej, obejmującej budowlę drogowe odpowiednio do jej funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami;
- 2) lokalizację cieków i rowów wraz obudową biologiczną;
- 3) lokalizację elementów budowli ziemnych (skarpy), odwodnienia i przepusty;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
- 5) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **9 m**.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Wyznacza się Teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KO**.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację terenu obsługi podróżnych – wiaty przystankowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogą;
- 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **9 m**.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem niniejszego planu wynosi:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej 10%;
- 2) dla zabudowy usługowej 20%.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutowiska.

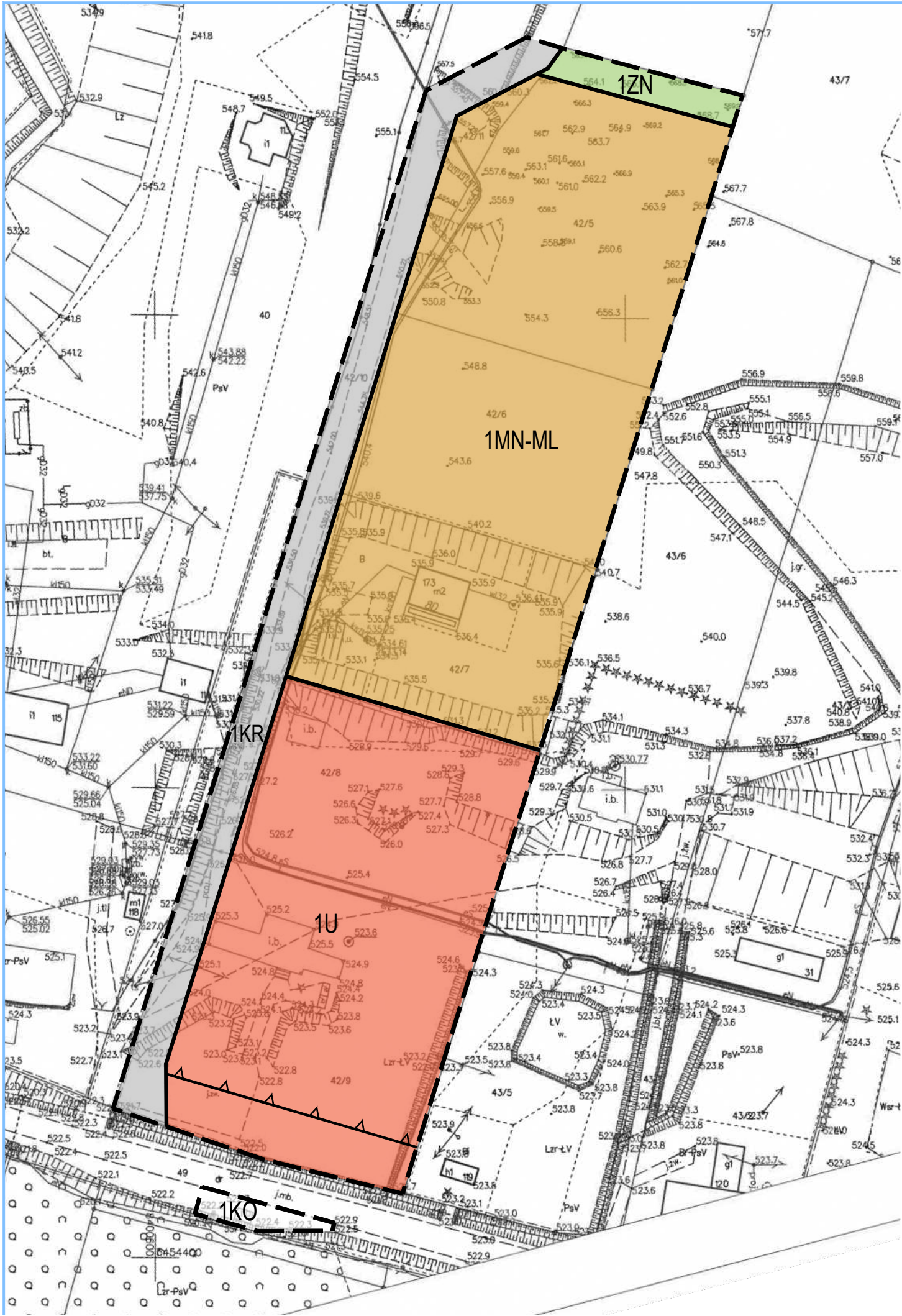
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

4. Traci moc uchwała nr XIV/74/96 Rady Gminy Lutowiska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dwernik 2 z dnia 25 kwietnia 1996 r. w części obszaru objętego niniejszą uchwałą.

5. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Lutowiska

Monika Mizgala-Janc



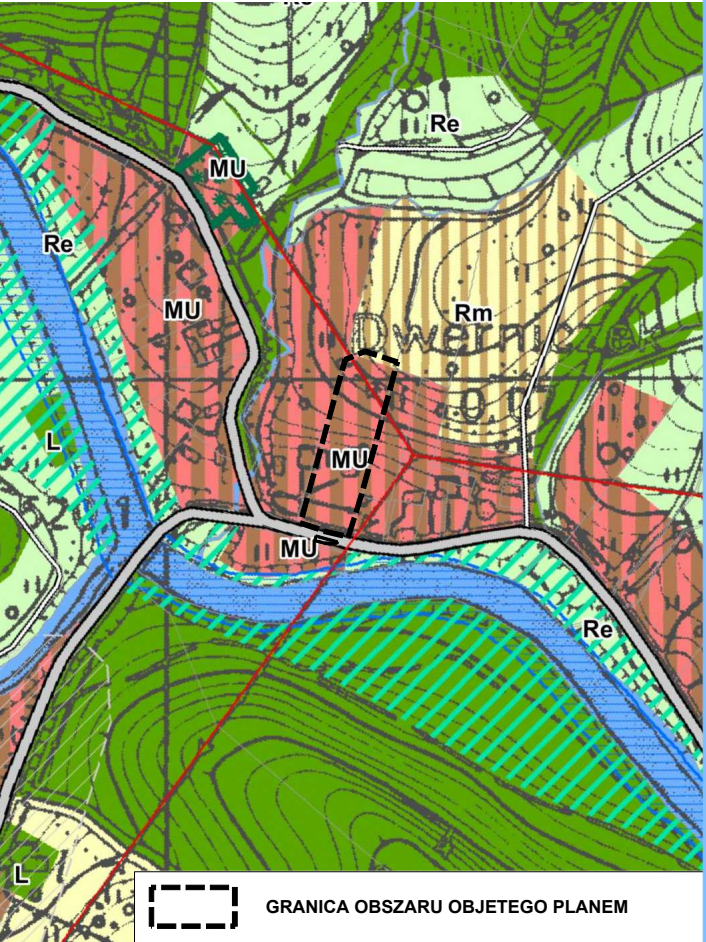
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
GMINY LUTOWISKA W OBSZARZE DZIAŁEK NR EWID. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 42/10 I 49 OBRĘB DWERNIK

RYSUNEK ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY LUTOWISKA
NR Z DNIA ROKU

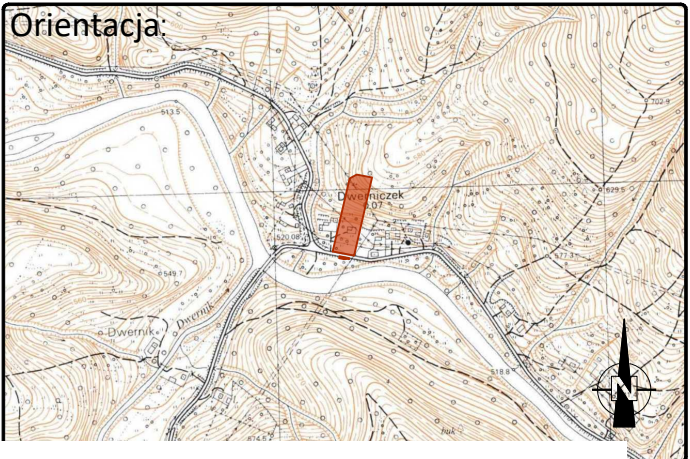
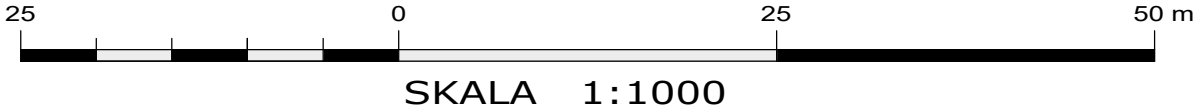
LEGENDA	
ELEMENTY USTALEŃ PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJETEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
1MN-ML	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
1U	TEREN USŁUG
1ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
1KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
1KO	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

BILANS TERENU	POWIERZCHNIA	
	(ha)	(%)
1MN-ML	0,77ha	49,0
1U	0,54ha	34,4
1ZN	0,05ha	3,2
1KR	0,20ha	12,8
1KO	0,01ha	0,6
RAZEM:	1,57ha	100

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUTOWISKA przyjętego Uchwałą Nr XXVI/145/2013 Rady Gminy Lutowiska z dnia 8 maja 2013 r.



LEGENDA:
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY :
MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO – USŁUGOWEJ
Re - TERENY ROLNE I ZIELENI NIELEŚNEJ Z ZAKAZEM ZABUDOWY I ZALESIEŃ
Rm - TERENY ROLNE I ZIELENI NIELEŚNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY I ZALESIEŃ
W - TERENY WÓD OTWARTYCH
KORYTARZE EKOLOGICZNE
KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
DROGI PUBLICZNE:
DROGA GMINNA KLASY DOJAZDOWEJ (D)
INNE:
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ



Układ współrzędnych PL-2000 strefa 8 (24°)
INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KATOGRAFICZNEGO:
Zintegrowany plan inwestycyjny sporządzony został na podkładzie urzędowej kopii mapv zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DOTYCZĄCE
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO GMINY LUTOWISKA
W OBSZARZE DZIAŁEK NR EW. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11
I CZĘŚCI DZIAŁEK NR EW. 42/10 I 49 OBRĘB DWERNIK**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej objęte ustaleniami zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi infrastrukturalnej obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru Gminy Lutowiska w obszarze działek nr ew. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 i części działek nr ew. 42/10 i 49 obręb Dwernik zostały określone w ustaleniach planu.

2. Inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych Gminy Lutowiska:

- 1) Utrzymanie, przebudowa, remont, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego:
 - zintegrowany plan inwestycyjny nie obejmuje elementów układu komunikacyjnego, obsługa terenu w zakresie dróg publicznych nastąpi poprzez istniejącą drogę publiczną: działka nr 49, obręb 0007 Dwernik;
- 2) Utrzymanie, przebudowa, remont, rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej:
 - a) Zaopatrzenie w wodę:
 - brak gminnej sieci wodociągowej,
 - zaopatrzenie w wodę w oparciu o indywidualne studnie;
 - b) Odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych:
 - brak gminnej sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków w oparciu o przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki szczelne na nieczystości ciekłe.

3. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Udział inwestora w finansowaniu w ramach umowy urbanistycznej, porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formule partnerstwa;
- 2) Wydatki z budżetu Gminy;
- 3) Współfinansowanie wydatków z budżetu Gminy środkami zewnętrznymi, w ramach m. in., wniosków w trybie inicjatywy lokalnej, czy środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek).

4. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy.

- 1) Inwestycje odwodnienia terenów i odprowadzenia wód opadowych – bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania prowadzą właściwe jednostki organizacyjne.
- 2) Inwestycje zaopatrzenia w wodę i kanalizację (z wyłączeniem odwodnienia terenów) – bezpośrednie przygotowanie, realizację i finansowanie prowadzi Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Lutowiskach.

3) Inwestycje drogowe należą do Powiatowego Zarządu Dróg w Ustrzykach Dolnych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/.../2026

Rady Gminy Lutowiska

z dnia 5 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

I. PODSTAWA PRAWNA, FORMALNA ORAZ OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem”, „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym. Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia 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). Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Lutowiska w obszarze działek nr ew. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 i części działek nr ew. 42/10 i 49 obręb Dwernik wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach. Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej. Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszaru dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej na obszarze o łącznej powierzchni 1,57 ha. Obszar objęty planem, położony jest w północnej części miejscowości Dwernik. Granice planu określono na Załączniku nr 1 do uchwały. W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Lutowiska w obszarze działek nr ew. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 i części działek nr ew. 42/10 i 49 obręb Dwernik inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej w terenie oznaczonym symbolem 1MN-ML oraz zabudowa usługowa w terenie oznaczonym symbolem 1U, inwestycję uzupełniającą – remont wiaty przystankowej „Dwernik” w terenie oznaczonym w planie 1KO – teren obsługi komunikacji. Inwestycję tę proponuje się w drodze negocjacji umowy urbanistycznej. Cel zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Lutowiska w obszarze działek nr ew. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 i części działek nr ew. 42/10 i 49 obręb Dwernik stanowi tym samym:

1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji:

- a) inwestycji głównej w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy usługowej,
- b) inwestycji uzupełniającej w postaci wykonania remontu wiaty przystankowej zawierającej się w definicji inwestycji uzupełniającej zawartej w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).



Rys. 1. Granice zintegrowanego planu inwestycyjnego (Ortofotomapa: Geoportal 2)

Projekt ZPI dotyczy zmiany przeznaczenia siedmiu działek ewidencyjnych, których ranga urbanistyczna znacznie wzrosła z uwagi na przeprowadzone zmiany w układzie urbanistycznym w tej części miejscowości. Podjęcie planu w tym zakresie stworzy możliwość osiedlania się nowych mieszkańców a także doprowadzi do rozwoju podstawowych usług potrzebnych w tej części wsi. Topografia terenu oraz podział na mniejsze działki utrudnia realizację obecnego przeznaczenia w planie – funkcji usług turystyki takich jak baza noclegowa, gastronomia, sport i rekreacja, pola namiotowe.

Systematycznie powstająca nowa zabudowa mieszkaniowa wprowadziła zmiany w układzie urbanistycznym i uwidoczniła nową strukturę przestrzenną. Istotnym elementem idei wniosku jest aspekt architektoniczno - urbanistyczny. Takie rozwiązanie w ZPI odzwierciedla potrzeby rynkowe okolicy w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępności do funkcji usługowej obecnych i przyszłych mieszkańców.

Zamiarem Wnioskodawcy jest zmiana standardu zabudowy i dopasowanie się nową zabudową do charakteru okolicy. Mając powyższe na uwadze zaproponowano, aby gabaryt nowej zabudowy bazował na wartościach określonych już dla sąsiedniej zabudowy, nawiązując i wpisując się w układ wysokościowy jaki tworzy sąsiednia zabudowa, powstała na przestrzeni ostatnich lat. Proponowana zmiana zakłada stworzenie możliwości realizacji funkcji usługowej w sąsiedztwie drogi, stwarzając możliwość otrzymania oferty usługowej, z której będą korzystać mieszkańcy. Inwestycja uzupełniająca zakłada wykonanie remontu sąsiadującej z inwestycją główną wiaty przystankowej, która służy wszystkim mieszkańcom i turystom.

2. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oparto na ustaleniach Studium, w którym określono m. in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą). W założeniach ZPI oparto się również na:

- planowanym zagospodarowaniu poszczególnych terenów, określonym w dokumentach planistycznych stanowiących podstawę do sporządzenia planu miejscowego, w tym w szczególności w dokumentach strategicznych, z uwzględnieniem struktury własności gruntów,
- uwarunkowaniach komunikacyjnych oraz istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- innych opracowaniach w tym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego, Strategii Rozwoju Gminy Lutowiska, Raporcie o stanie zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030, Programie Ochrony Środowiska dla gminy Lutowiska.

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane zintegrowanym planem inwestycyjnym to rozwiązania obejmujące zmianę przeznaczenia części terenów określonych uchwałą Nr XIV/74/96 Rady Gminy w Lutowiskach z dnia 25.IV.1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dwernik 2 z uwzględnieniem dokumentów kierunkowych tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska oraz kompozycji funkcjonalno-przestrzennej, relacji z terenami otaczającymi i kształtowania przestrzeni publicznych.

Aktualne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują w obszarach objętych projektem ZPI tereny usług turystyki, na niewielkim fragmencie teren rolny oraz tereny komunikacji. Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, ale przede wszystkim kierunkiem jaki wyznaczono w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Na terenie objętym planem obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska przyjęte uchwałą Nr XXVI/145/20213 z dnia 8 maja 2013 r. W granicach analizowanego obszaru obowiązują następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowym dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej (MU)

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z zakresu turystyki z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej oraz usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, gastronomii, rozrywki, rzemieślnicze ...,
- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleni publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- dopuszcza się lokalizowanie małych domów mieszkalnych zawierających 4 - 8 lokali,

- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa,
- zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją uzupełniającą, przy czym dopuszcza się jej realizację w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki.

Przy konstruowaniu ustaleń ZPI wzięto pod uwagę zainwestowanie na działkach sąsiednich oraz potrzebę obsługi ruchu turystycznego w tym rejonie.

Powiązania zewnętrzne i komunikacyjne

Teren ZPI położony jest w północnej części miejscowości Dwernik, przy skrzyżowaniu dróg prowadzących do miejscowości Chmiel i Wetliny. Obszar nie posiada bezpośredniego połączenia kolejowego ani regularnej komunikacji miejskiej. Dostęp do miejscowości zapewniają regularne kursy autobusowe obsługiwane przez PKS Jarosław S.A., łączące Dwernik z pobliskimi miejscowościami, takimi jak Ustrzyki Dolne i Sanok. Dostępne są również usługi przewozowe oferowane przez lokalnych przewoźników, świadczących krajowy i międzynarodowy przewóz osób dla grup zorganizowanych i klientów indywidualnych. Układ komunikacyjny stanowiący obsługę projektowanego terenu 1MN-ML i 1U bazuje na układzie komunikacyjnym poza granicami planu oraz projektowanej drodze wewnętrznej.

Aktualne zagospodarowanie terenu

Obszar planu jest terenem częściowo zabudowanym i zainwestowanym. Istniejący budynek mieszkalny to obiekt dwukondygnacyjny, widoczne są w południowej części obszaru pozostałości po działalności usługowej – wiata gastronomiczna. Od strony zachodniej obszaru znajduje się Stanica Hufca ZHP Pabianice, od strony południowej teren przylega do drogi lokalnej, natomiast po stronie wschodniej sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Chłonność terenu i ustalenia obowiązujących w obszarze projektu planu planów miejscowych:

Obszary objęte projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Lutowiska w obszarze działek nr ew. 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/11 i części działek nr ew. 42/10 i 49 obręb Dwernik w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są do zainwestowania. Zmiany w stosunku do obowiązującego planu dokonano w całym obszarze objętym ZPI (1,57 ha) w zakresie, przeznaczenia, formy zabudowy i sposobu zagospodarowania: z terenów usług turystyki i fragmentu terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej i teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej (1MN - ML) oraz teren usług (1U).

Tabela 1. Zestawienie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązującego MPZP

Mpzp Dwernik 2	Wskaźnik terenu biol. czynnego	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Projekt ZPI
-------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------

UT3	---	---	12 m	1MN-ML, 1U
RP2	---	---	---	1MN-ML
RL	---	---	---	---

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na obszarze objętym ZPI nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określone w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Lutowiska związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Przejęte w projekcie planu parametry i wskaźniki dla zabudowy są zgodne z ustaleniami Studium. W projekcie ZPI wyznaczone zostały tereny przeznaczone pod zabudowę i do zainwestowania:

- 1MN-ML- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 1U – Teren usług.

Tym samym dokonano zmiany nienaruszającej ustaleń Studium: przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkalno - usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 1MN-ML) i terenu zabudowy usługowej (1U) - obszar o powierzchni 1,31 ha.

Tabela 2. Bilans terenów w projekcie ZPI

BILANS TERENU	POWIERZCHNIA	
	(ha)	(%)
1MN-ML	0,77	49,0
1U	0,54	34,4
1ZN	0,05	3,2
1KR	0,20	12,8
1KO	0,01	0,6
RAZEM		100

W projekcie planu wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy, której przebieg od strony południowej warunkuje droga, wyznaczono ją w zgodności z przepisami obowiązującymi w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych.

Wprowadzenie zapisów dotyczących stosowania określonych materiałów wykończeniowych (takich jak siding czy blacha), kolorystyki elewacji i dachów, a także rozwiązań proekologicznych, takich jak zielone dachy i ogrody wertykalne, ma na celu zapewnienie spójnego charakteru przestrzeni oraz poprawę jakości zagospodarowania terenu. Regulacje te służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu przypadkowości w kształtowaniu zabudowy oraz zachowaniu walorów estetycznych i krajobrazowych obszaru.

Wymogi dotyczące zielonych dachów i ogrodów wertykalnych wynikają z potrzeby zwiększania powierzchni biologicznie czynnych, poprawy retencji wód opadowych, ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła oraz wspierania rozwiązań sprzyjających adaptacji do zmian klimatu. Z kolei określenie dopuszczalnych materiałów i kolorystyki pozwala na zachowanie harmonii architektonicznej i ograniczenie negatywnego wpływu nowych inwestycji na istniejący krajobraz. Wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony ciemnego nieba ma na celu

ograniczenie nadmiernej emisji światła sztucznego, poprawę jakości przestrzeni publicznych, ochronę walorów przyrodniczych oraz zapewnienie bardziej racjonalnego i energooszczędnego wykorzystania oświetlenia.

Tabela 3. Porównanie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązującego mpzp i projektu ZPI.

Mpzp Dwernik 2	Projekt ZPI Powierzchnia (ha)	Wskaźnik terenu biol. czynnego (minimalny)		Wskaźnik powierzchni zabudowy (maksymalny)		Wysokość zabudowy (maksymalna)	
		A	B	A	B	A	B
UT3	1MN-ML (0,77)	---	50%		30%	12 m	9 m
	1U (0,54)		40%		40%		11 m
	1KR (0,20)		---		---		---
RP2	1MN-ML (0,77)		50%		30%		9 m
RL	1ZN (0,05)		80%		---		---

Poprzez przyjęte rozwiązania osiągnięto:

- zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium,
- możliwość kształtowania nowego układu urbanistycznego w rejonie skrzyżowania dróg Chmiel – Dwernik – Smolnik, uwzględniającego zmiany w charakterze zabudowy i rozwiązaniach komunikacyjnych na poziomie lokalnym.

Proponowana zmiana odzwierciedla potrzeby rynkowe miejscowości w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w powiązaniu z dostępem do transportu publicznego.

4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego a tym samym, zgodnie z art. 37ea ust. 3 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.](#)), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Zgodność projektu z ustaleniami Studium, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w dokumencie Studium.

1) Zapisy ustaleń Studium (wybrane, dotyczące obszaru projektu planu):

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej (MU)

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z zakresu turystyki z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej oraz usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, gastronomii, rozrywki, rzemieślnicze,
- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja,
- dopuszcza się lokalizowanie małych domów mieszkalnych zawierających 4 - 8 lokali,
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem, że w granicach BdPN minimum to wynosi 50%,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy:
 - mieszkaniowej: 750 m², przy czym zalecaną powierzchnię działki określa się na 1 500m², z zastrzeżeniem, że w granicach BdPN minimum to wynosi 1 000 m²,
 - mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 600 m², z zastrzeżeniem, że w granicach BdPN dla granicach minimum to wynosi 1 500 m²,
- maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej do 12m (3 kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem, że w granicach Bieszczadzkiego Parku Narodowego dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

2) Kategorie terenów występujące na obszarze objętym planem:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (MN-ML)

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN-ML ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i możliwość realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje: budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany, dojazdy i dojścia, miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury techniczne, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji. Zasady zagospodarowania terenu: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu inwestycji; maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu inwestycji.

Teren usług (U)

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1U ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w szczególności turystyki, handlu i gastronomii. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje: zabudowę mieszkaniową w formie mieszkania lub budynku mieszkalnego dla właściciela ww. obiektu, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego budynków; budynki

gospodarcze, garaże, wiaty i altany; dojazdy i dojścia, miejsca do parkowania dla samochodów osobowych; sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej; parkingi; komunikację drogową wewnętrzną; komunikację pieszo – rowerową; zieleń urządzoną. Zasady zagospodarowania terenu: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu inwestycji; maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 40% powierzchni terenu inwestycji.

Teren zieleni naturalnej (ZN)

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZN, wyznacza się tereny zieleni naturalnej. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się: zakaz lokalizacji budynków; dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ujęć wodnych, dojść pieszych; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%; maksymalną wysokość obiektu budowlanego – 3 m.

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR)

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KR wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację drogi wewnętrznej, obejmującej budowę drogowe odpowiednio do jej funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi prowadzeniu i obsłudze ruchu; lokalizację cieków i rowów wraz obudową biologiczną; lokalizację elementów budowli ziemnych (skarpy), odwodnienia i przepusty; dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami; maksymalną wysokość obiektu budowlanego infrastruktury technicznej – 9 m". Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Teren obsługi komunikacji (KO)

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację terenu obsługi podróżnych – wiaty przystankowej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanym funkcjonalnie z drogami, maksymalną wysokość obiektu budowlanego: 9 m.

Dla omówionych powyżej terenów zostały wprowadzone zasady zagospodarowania terenów (m.in. konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej) oraz szczegółowe zasady kształtowania zabudowy. Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych wynikające z położenia w granicach obszaru Natura 2000 – obszar PLC 180001 „Bieszczady”, otuliny Bieszczadzkiego Parku Narodowego oraz Parku Krajobrazowego Doliny Sanu. Obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych związane jest przede wszystkim z możliwością osiedlania się nowych mieszkańców a także doprowadzi do rozwoju podstawowych usług potrzebnych w tej części miejscowości. Topografia terenu oraz podział na mniejsze działki utrudnia realizację obecnego przeznaczenia w planie – funkcji usług turystyki takich jak baza noclegowa, gastronomia, sport i rekreacja, pola namiotowe.

3) Ocena zgodności przeznaczenia poszczególnych wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z kierunkami zawartymi w Studium:

Wyznaczenie w projekcie ZPI kategorii terenu jest zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych.

Tabela 4. Wyjaśnienie nienaruszania wytycznych studium poprzez ustalenia projektu ZPI.

USTALENIA ZPI	KIERUNEK W STUDIUM
1MN-ML	MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej bazy noclegowej
1U	MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej bazy noclegowej
Zgodność zapewniono poprzez ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, realizowaną jako budynki mieszkalne wolnostojące i zabudowę letniskową oraz budynki usługowe. Przeznaczenie terenu odpowiada funkcji podstawowej terenów MU (Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej bazy noclegowej) z zastosowaniem wskaźników i zasad zagospodarowania określonych w studium: • udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie identycznym jak wymogi studium (40%) • maksymalna wysokość zabudowy 9 m (Studium 12 m)	

4) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności zintegrowanych planów inwestycyjnych z ustaleniami Studium obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:

▪ kierunkami zmian w strukturze przestrzennej

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Gminy, m. in. poprawą „komfortu życia” poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych.

Uwzględniono poprzez zachowanie zrównoważonych wskaźników intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

▪ funkcjami terenu

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania.

Uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie przeznaczeń terenu zgodnych z podstawowymi funkcjami określonymi w Studium.

▪ standardami przestrzennymi

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenów (minimalna powierzchnia biologicznie czynna).

Uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie standardów zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w zgodności z ustaleniami studium.

▪ zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych

do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę.

Uwzględniono poprzez stworzenie warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego.

- zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.

Uwzględniono poprzez stworzenie warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego.

- zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Gminy.

Uwzględniono poprzez dowiązanie się do ponadlokalnego systemu układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem dostępności do komunikacji publicznej.

- zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i umożliwienie rozwoju (rozbudowy sieci) dla pokrycia przedmiotowego obszaru.

Uwzględniono poprzez precyzyjne zapisy dotyczące utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, energię ciepłą, systemy telekomunikacyjne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

Analiza zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z polityką przestrzenną określona w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane.

Stwierdzenie, że zintegrowany plan inwestycyjny, jako szczególna forma planu miejscowego, nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Gminy Lutowiska i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Gminy Lutowiska w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w uzasadnieniu do projektu Uchwały. Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu prowadzącego procedurę planistyczną zintegrowanego planu inwestycyjnego, tj. do Wójta Gminy Lutowiska.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY

1. Informacja w zakresie Art. 1 ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno - przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania towarzyszącego zabudowie oraz ustalenia terenów zieleni realizowanej w ramach udziału powierzchni biologicznie czynnej. Charakter oraz gabaryty planowanej zabudowy są w pełni zgodne z kierunkiem przekształceń jaki

dla tego rejonu określa Studium. Zasady zagospodarowania terenu ustalono w § 6 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawarto w § 7 tekstu planu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na terenie zabudowanym (budynek istniejący mieszkalny). Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a także racjonalne proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy a terenami zielonymi, ustalonymi poprzez właściwe wskaźniki zagospodarowania.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu. W projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące retencji wód opadowych. W terenie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie spełniającym wymogi Studium, a przy tym wyższym, niż ustala to obowiązujący plan.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków lub obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne a także dobra kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 dotyczącym zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i ust. 4 dotyczącym ochrony przed hałasem.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt ZPI poprzez ustalenie w § 13 i 14 rozdziału III uchwały, przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, umożliwia rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowej, z dostępem do sieci komunikacji publicznej i indywidualnej. Propozycja zmian jest odpowiedzią na potrzeby miejscowe w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz zmian określonych w Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju.

7) Prawo własności.

Nieruchomości, objęte wnioskiem o ZPI nie stanowią w całości własności Wnioskodawcy, w stosunku do działek objętych planem posiada on prawo do dysponowania nieruchomością na cele związane z przeprowadzeniem procedury ZPI.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potwierdzone zostaną poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu planu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie celów planu, które dla spełnienia potrzeb społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym, m. in.:

- utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru – obsługa terenu odbywa się poprzez układ komunikacyjny wyznaczony poza granicami planu oraz drogę wewnętrzną,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez umożliwienie budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów. Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 12 tekstu planu.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanych aktów planistycznych. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury ZPI, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego). Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 tekstu planu, dotyczące zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym dotyczy terenów położonych w obszarze zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tereny te nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej, nie są też na ten cel przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska.

2. Informacja w zakresie Art. 1 ust. 3 ustawy.

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium. Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez wskazanie możliwości realizacji inwestycji uzupełniającej w postaci wykonania remontu wiaty przystankowej będącej częścią infrastruktury drogowej publicznej. Projekt stwarza korzystne warunki dla realizacji zarówno interesów publicznych jak i prywatnych. Analizy środowiskowe uwzględniono w ramach zapisów zawartych m.in. w § 8 ustaleń planu, określających zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie odniesiono się do kwestii ochrony środowiska niezbędnych do regulacji z uwagi na uwarunkowania gruntowe i hydrologiczne obszaru objętego planem.

3. Informacja w zakresie Art. 1 ust. 4 ustawy.

Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa i usługowa zlokalizowana jest w miejscu umożliwiającym użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka komunikacji kołowej. W pobliżu terenów przeznaczonych w ZPI pod zabudowę znajduje się istniejąca droga publiczna a obszar znajduje się w zasięgu do 150 m od przystanku autobusowego.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Opracowana przez Wójta Gminy Lutowiska „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lutowiska”, obejmuje okres od 2018 do 2023 r. Teren opracowania jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Dwernik 2, podjętym uchwałą Nr XIV/74/96 Rady Gminy w Lutowiskach z dnia 25.IV.1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a podjęcie prac nad sporządzaniem zmiany jego ustaleń poprzez zintegrowany plan inwestycyjny wynika z chęci oraz możliwości wprowadzania zmian poprzez wprowadzenie regulacji planistycznych mających na celu przekształcenie przestrzeni w rejonie skrzyżowania Dwernik - Chmiel. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, o gabarytach nawiązujących do zabudowy na działkach sąsiednich, w nawiązaniu do zrealizowanego układu komunikacyjnego, pozwoli na przekształcenie kwartału zabudowy zgodnie z kierunkiem określonym w Studium. Proponowane w planie rozwiązania, nie naruszające ustaleń Studium, są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UNIWERSALNE PROJEKTOWANIE

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej; w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie ZPI powoduje zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów ustalonych uchwałą Nr XIV/74/96 Rady Gminy w Lutowiskach z dnia 25.IV.1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dwernik 2, prawie cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę usług turystycznych.

Tabela 5. Bilans terenu ZPI.

BILANS TERENU	POWIERZCHNIA	
	(ha)	(m ²)
1MN-ML	0,77	7 700
1U	0,54	5 400
1ZN	0,05	500
1KR	0,20	2000
1KO	0,01	100
RAZEM	1,57	15 700

1. Metodyka

Zgodnie z celem wyceny oraz stanem lokalnego rynku nieruchomości, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określono na podstawie wartości rynkowej składnika gruntowego nieruchomości. Wartość rynkową zdefiniowano na podstawie art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151 ust. 1

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych między kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Szacowana wartość jest wartością rynkową, ponieważ obliczeń dokonano na podstawie aktualnych danych rynkowych. W toku prac określono wartość jednostkową gruntu (tj. wartość 1 m² powierzchni działek tworzących dany kompleks). Metodykę wyceny określono szczegółowo w § 32 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Wycenę prawa własności składnika gruntowego przeprowadzono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Uwzględniając obecne przeznaczenie terenu oraz charakterystykę lokalnego rynku, podejście to oparto na informacjach o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości gruntowych będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153 ust. 1

Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zastosowane podejście wynika również z przepisów ww. rozporządzenia:

- § 4: Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
- § 7: W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
- § 8 ust. 2: Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się formułą:

$$Wn = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i \text{ gdzie:}$$

- **Wn** – wartość rynkowa,
- **C_{sr}** – cena średnia obliczona jako średnia arytmetyczna cen z próbki reprezentatywnej,
- **u_i** – współczynniki korygujące wynikające z ocen wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

2. Koszty

a) Realizacja dróg publicznych

Nie przewiduje się realizacji nowych odcinków dróg publicznych.

b) Realizacja infrastruktury technicznej

Nie przewiduje się realizacji nowych odcinków sieci uzbrojenia. Na przedmiotowym obszarze zaopatrzenie w wodę odbywa się z indywidualnych studni a odprowadzenie nieczystości ciekłych do przydomowych oczyszczalni ścieków. Obszar jest uzbrojony w sieć elektroenergetyczną.

3. Wpływy do budżetu gminy

a) Opłata jednorazowa (planistyczna)

Zmiana planu wpłynie na możliwy dochód wynikający z opłat jednorazowych. Zmianę wartości nieruchomości oszacowano w oparciu o analizę danych z aktów notarialnych z bazy danych Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości. Transakcje dotyczyły gruntów

inwestycyjnych przeznaczonych pod usługi oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zmiana w stosunku do obecnego zagospodarowania w planie miejscowym w zakresie terenu oznaczonego 2RP i 3UT). Poziom cen gruntów dla okresu od I.2021r. do IX.2024r.:

- średnia cena gruntów MN: 150 zł/m².

Wzrost wartości dla terenu **MN-ML**:

- Wartość gruntu w poprzednim przeznaczeniu (RP2): 50 zł/m²
- Wartość gruntu po zmianie przeznaczenia (MN-ML): 120 zł/m²
- Wzrost wartości: 120 zł/m² – 50 zł/m² = 70 zł/m²

Stawka procentowa dla terenu MN-ML to 10%:

- $10\% \times 70 \text{ zł/m}^2 = 7 \text{ zł/m}^2$

Dla terenu o powierzchni 1 200 m²:

- $1\,200 \text{ m}^2 \times 7 \text{ zł/m}^2 = \underline{8\,400 \text{ zł}}$

- Wartość gruntu w poprzednim przeznaczeniu (UT3): 100 zł/m²
- Wartość gruntu po zmianie przeznaczenia (MN-ML): 120 zł/m²
- Wzrost wartości: 120 zł/m² – 100 zł/m² = 20 zł/m²

Stawka procentowa dla terenu MN-ML to 10%:

- $10\% \times 20 \text{ zł/m}^2 = 2 \text{ zł/m}^2$

Dla terenu o powierzchni 6 500 m²:

- $6\,500 \text{ m}^2 \times 2 \text{ zł/m}^2 = \underline{13\,000 \text{ zł}}$

Wzrost wartości dla terenu **U**:

- Wartość gruntu w poprzednim przeznaczeniu (UT3): 100 zł/m²
- Wartość gruntu po zmianie przeznaczenia (U): 150 zł/m²
- Wzrost wartości: 150 zł/m² – 100 zł/m² = 50 zł/m²

Stawka procentowa dla terenu U to 20%:

- $20\% \times 50 \text{ zł/m}^2 = 10 \text{ zł/m}^2$

Dla terenu o powierzchni 5 400 m²:

- $5\,400 \text{ m}^2 \times 10 \text{ zł/m}^2 = \underline{54\,000 \text{ zł}}$

Teren	Powierzchnia	Wzrost wartości	Stawka	Oплата 
MN-ML (z RP2)	1 200 m ²	70 zł/m ²	10%	8 400 zł
MN-ML (z UT3)	6 500 m ²	20 zł/m ²	10%	13 000 zł
U (z UT3)	5 400 m ²	50 zł/m ²	20%	54 000 zł
Łączna potencjalna opłata planistyczna wynosi:				
• $8\,400 \text{ zł} + 13\,000 \text{ zł} + 54\,000 \text{ zł} = 75\,400 \text{ zł}$				

b) Wpływy z podatków od nieruchomości

Poziom wpływów z tytułu podatków od nieruchomości określono w oparciu o uchwałę Nr V/46/2024 Rady Gminy Lutowiska z dnia 30 października 2024 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Stawka podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania

w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł/m², od budynków mieszkalnych lub ich części – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, od domków letniskowych - 11,48 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, od garaży –9,30 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, od budynków gospodarczych i szop drewnianych -6,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Łączna potencjalna wartość wpływów z tytułu opłaty planistycznej dla analizowanych terenów wynosi 75 400 zł, przy założeniu zbycia nieruchomości w okresie obowiązywania przepisów dotyczących naliczenia tej opłaty. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów będzie miała pozytywny wpływ na dochody własne gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Wysokość przyszłych wpływów została oszacowana na podstawie stawek określonych w uchwale Nr V/46/2024 Rady Gminy Lutowiska z dnia 30 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Wraz z realizacją planowanej zabudowy przewiduje się wzrost wpływów z opodatkowania gruntów oraz budynków mieszkalnych, usługowych, rekreacyjnych i pozostałych obiektów objętych obowiązkiem podatkowym.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych wykazała również, że projektowane zmiany nie powodują konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę, nie generują dodatkowych kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej ani nie wpływają na wzrost pozostałych wydatków budżetowych. W konsekwencji projektowane rozwiązania należy ocenić jako korzystne z punktu widzenia finansów gminy, ze względu na możliwość uzyskania dodatkowych dochodów przy braku istotnych kosztów ich wdrożenia.

V. PODSUMOWANIE

1. W przypadku zbycia nieruchomości objętych zmianą przeznaczenia można oczekiwać wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości. Ostateczna wysokość wzrostu wartości zostanie określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Operat ten będzie stanowił podstawę do ustalenia wysokości jednorazowej opłaty planistycznej.
2. Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) przewiduje przeznaczenie analizowanego obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę usługową. Zmiana ta będzie miała pozytywny wpływ na dochody własne gminy poprzez zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości. Jednocześnie umożliwi rozwój funkcji mieszkaniowej oraz wprowadzenie funkcji usługowej, która dotychczas nie występowała na analizowanym obszarze.
3. Przeprowadzona analiza skutków finansowych wykazała, że projektowane rozwiązania nie powodują konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę, nie generują dodatkowych kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej ani nie wpływają na wzrost pozostałych wydatków budżetowych. Jednocześnie projekt stwarza możliwość uzyskania dodatkowych dochodów z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.
4. Przedstawiona analiza potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych oraz wskazuje, że realizacja ustaleń projektu ZPI będzie korzystna z punktu widzenia finansów Gminy. Projekt spełnia wymagania merytoryczne i formalne oraz nie powoduje istotnych negatywnych skutków finansowych dla budżetu jednostki samorządu terytorialnego.