Projekt

z dnia 6 października 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXX/..../2026
RADY GMINY LUTOWISKA

z dnia 14 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 420, 403 i 424 w miejscowości Lutowiska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea i 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rady Gminy Lutowiska uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lutowiska, przyjętego uchwałą nr XXVI/145/2013 Rady Gminy Lutowiska z dnia 8 maja 2013 r. ze zm. **uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek nr 420, 403 i 424 w miejscowości Lutowiska zwany dalej „planem".**

2. **Częściami uchwały są:**

1) część graficzna planu sporządzona w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. **Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej są ustaleniami planu:**

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) symbole przeznaczenia terenu ustalone w **§ 4**,

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 1. **Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

1) **planie –** należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny, o którym mowa w §1**;**

2) **terenie –** należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi**;**

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej, poza którą brak jest możliwości sytuowania budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1 m**;**

4) **elewacji frontowej –** należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi publicznej, z której dany budynek jest obsługiwany;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

§ 4. 1. **Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:**

1) **1MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) **1CZ** – teren cmentarza zamkniętego,

3) **1KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na części graficznej oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np. 1MNW-U, gdzie:

1) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu;

2) symbol literowy – oznacza przeznaczenie terenu;

3) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§ 5. 1. **Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy, pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych i urządzeń rozrywkowych;

2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;

4) zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza zamkniętego, oznaczonego na części graficznej symbolem 1CZ.

2. **Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków:**

1) uwzględnienie obszaru cmentarza przycerkiewnego (obrządku wschodniego) ujętego w rejestrze zabytków województwa podkarpackiego o numerze A-707 z 25.05.1972 r. i ewidencji zabytków poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu;

2) uwzględnienie położenia terenów w zasięgu Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone Uchwałą Nr XLVIII/998/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2014 r. poz. 1951 z późn. zm.).

3. **Ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalną wielkość działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej – 1000m²;

2) minimalną szerokość frontów działek: 18 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85-95°.

4. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;

2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nieobjęty planem;

3) inwestycje realizować przewidując **proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:**

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;

4) **miejsca parkingowe** realizować jako naziemne lub jako garaże.

5. **Ustala się następujące zasady w zakresie architektury:**

1) **geometria dachu:**

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25-60°,

b) dopuszcza się realizację dachów jednospadowych dla wiat oraz budynków gospodarczych,

c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn, okien połaciowych i facjat;

2) **pokrycie dachu –** dachówki, materiały i elementy o fakturze dachówek**,** blachy lub materiały tradycyjne. Dopuszcza się stosowanie na dachach jednospadowych pokryć zielenią;

3) **kolorystyka dachu:**

a) odcienie szarości, grafitu, brązu, zieleni i czerwieni,

b) nakazuje się stosowanie jednego koloru w obrębie jednej działki;

4) **elewacja –** zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, dopuszcza się kształtowanie elewacji w formie zieleni na ścianach lub ogrodów wertykalnych, blachy falistej, tynku, kamienia, cegły, klinkiera, drewna;

5) **kolorystyka elewacji** - stosować w odcieniach stonowanych (bieli, brązu, szarości, czerni, zieleni) oraz charakterystyczna dla naturalnych materiałów wykończeniowych; zakaz stosowania kolorów jaskrawych i materiałów odblaskowych;

6) Zakaz stosowania oświetlenia terenu oraz elewacji budynków kierujących światło ku górze. Systemy oświetleniowe należy projektować w sposób ograniczający zanieczyszczenie świetlne, z poszanowaniem potrzeby ochrony ciemnego nieba oraz wartości przyrodniczych otoczenia.

6. **Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) skomunikowanie obszaru objętego planem z układem dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, poprzez:

a) teren komunikacji drogi gminnej,

b) dojazdy i ciągi pieszo – jezdne;

2) zachować minimalną szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdów niewydzielonych - 5m;

3) dojazdy należy wytyczyć z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych,

7. **Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;

2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;

3) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów**:

a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Lutowiska,

b) zakaz składowania i przetwarzania odpadów a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),

c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej, a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, usług oraz celów gaśniczych,

b) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu;

c) doprowadzenie wody do obszaru objętego planem poprzez magistralę wodociągową oraz istniejące wodociągi rozdzielcze, a także przyłącza, przy zachowaniu min. przekroju Ø 25 mm;

5) w zakresie **gospodarki ściekowej,**

a) docelowo dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych z terenu usługowego przed wprowadzeniem do kanalizacji zbiorczej,

c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi,

d) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

6) w zakresie **gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:**

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez:

- system rowów otwartych wzdłuż dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 110 mm,

b) odprowadzenie wód opadowych może następować w granicach działki, z zastrzeżeniem, że ilość wód odprowadzanych do gruntu nie przekracza jego chłonności; nadmiar wód musi być odprowadzony za pośrednictwem rowów odwadniających,

c) zagospodarowanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren, poprzez retencję w miejscu lub odprowadzanie do kanalizacji lub cieku, rowu, dołu chłonnego z uwzględnieniem:

- ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,

- zwiększających retencję,

d) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,

e) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe);

8) w zakresie **infrastruktury energetycznej:**

a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,

b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,

c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,

c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii;

10) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej:**

a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,

b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,

c) dopuszcza się lokalizację anten nadawczo-odbiorczych telefonii bezprzewodowych, z zakazem ich lokalizacji na terenach objętych ochroną prawną przyrodniczą i zabytkową (z wyłączeniem Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu).

§ 6. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 15 %.

§ 7. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,** oznaczony na części graficznej symbolem **1MNW-U**.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie uzupełniające:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) teren zieleni naturalnej;

4) teren zieleni urządzonej;

5) teren parkingu.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie:

1) teren usług handlu hurtowego;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

a) budynków gospodarczych oraz garaży,

b) wiat oraz zadaszeń,

c) miejsc parkingowych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojazdów niewydzielonych oraz dojść.

2) w ramach zagospodarowania terenu nie dopuszcza się realizacji w zakresie stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz stacji kontroli pojazdów;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %;

5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,4;

6) maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej: 10 m.

§ 8. 1. Wyznacza się **teren cmentarza zamkniętego,** oznaczony na części graficznej symbolem **1CZ**.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie uzupełniające:

1) teren zieleni naturalnej;

2) teren zieleni urządzonej.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej,** oznaczony na części graficznej symbolem 1KDD.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

a) teren zieleni urządzonej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutowiska.

§ 11. Traci moc Uchwała Nr XXII/126/97 Rady Gminy Lutowiska z dnia 29.X.1997 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lutowiska 1" (Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego nr 27 poz.184 z 31 grudnia 1997 r.), w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

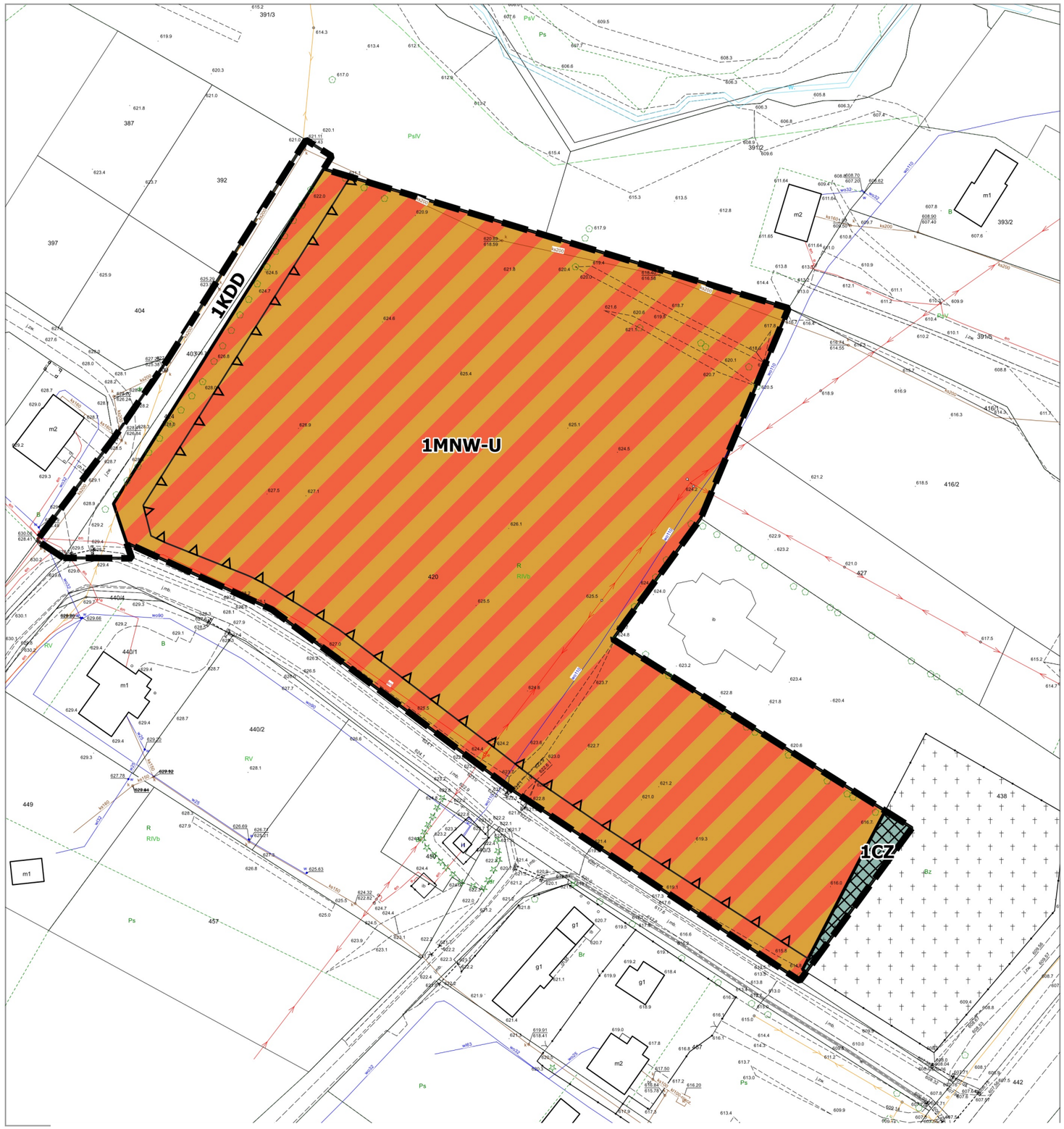
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Lutowiska

Monika Mizgała-Janc

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA DZIAEK NR 420, 403 I 424 W MIEJSCOWOŚCI LUTOWISKA

Załącznik nr 1 do uchwały Nr.....
Rady Gminy Lutowiska z dnia .....



Legenda:

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- 1CZ — teren cmentarza zamkniętego
- 1KDD — teren drogi dojazdowej
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Elementy informacyjne oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- Wschodniobeskidzki Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu)
- zabytek wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków A-707 z 25.05.1972 r.

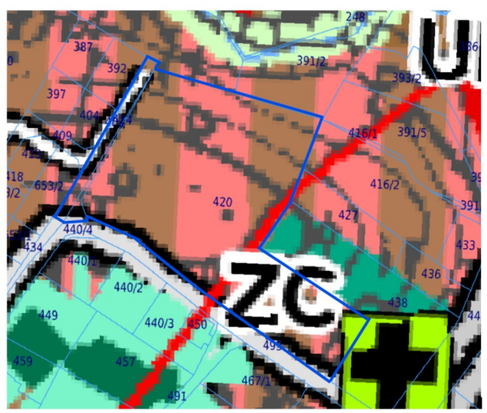
Skala 1:1000

50 0 50 100 m

Układ współrzędnych PL-2000, STREFA 8 (EPSG: 2179). Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem miejscowym został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej, przekazanej przez Bieszczadzkie Sarostwo Powiatowe.

Licencja nr GN.6642.900.2025_1801_CL2

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kieunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lutowiska



LEGENDA:

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW :
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO – USŁUGOWEJ
- ZC - ZIELENI CMENTARNEJ
- Re - TERENY ROLNE I ZIELENI NIELEŚNEJ Z ZAKAZEM ZABUDOWY I ZALESIEŃ
- W - TERENY WÓD OTWARTYCH

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE:
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
DROGI PUBLICZNE:
- DROGA WOJEWÓDZKA KLASY ZBIORCZEJ (Z)
- DROGA GMINNA KLASY DOJAZDOWEJ (D)

OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY:
- GRANICA BIESZCZADZKIEGO PARKU NARODOWEGO (BdPN)

OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ DÓBR KULTURY:
WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW:
- CMENTARZ
- obszar opracowania planu

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/..../2026

Rady Gminy Lutowiska

z dnia 14 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lutowiska

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, na obszarze objętym projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 420, 403 i 424 w miejscowości Lutowiska

Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zostały określone w art. 7 ust. 1 pkt 2-3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.).

Droga dojazdowa wyznaczona w ZPI jest ujęta w dotychczas obowiązującym planie miejscowym jako droga gminna. Uchwalenie nowego planu nie spowoduje powstania nowych terenów pod rozwój funkcji komunikacyjnej. Droga ta została ujęta w ZPI jako inwestycja uzupełniająca.

Finansowanie projektu ZPI oraz inwestycji uzupełniającej zapewnione zostanie przez inwestora, zgodnie z umową urbanistyczną.

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

Rady Gminy Lutowiska

z dnia 14 października 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne tworzone zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę