



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŁUKÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO W ŁUKOWIE
POMIĘDZY GRANICAMI ADMINISTRACYJNYMI MIASTA
OD STRONY PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ A TERENEM PKP
(Plan VI)**

Na zlecenie:

BURMISTRZ MIASTA ŁUKÓW
ul. Piłsudskiego 17
21-400 Łuków

Opracował zespół w składzie:

mgr inż. arch. Anna Alberska
mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki - główny projektant planu
- członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie Nr WA – 026
- członek Mazowieckiej Izby Architektów nr MA – 1506
mgr inż. arch. Krzysztof Dulewicz
mgr inż. arch. Małgorzata Dziendziel
mgr inż. Kamil Filiński
mgr inż. Inga Hutkowska
- członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie Nr WA – 366
mgr inż. arch. Zbigniew Kaiser
- członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie Nr WA – 325
mgr arch. kraj. Małgorzata Kosewska
inż. Kamila Patro
inż. Jolanta Pogoda
mgr inż. arch. Urszula Pielach-Gemzała
mgr Adam Wiliński
- członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu nr Z-466

Uchwała Nr VIII/57/2011

Rady Miasta Łuków

z dnia 13 maja 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta
od strony północno-wschodniej a terenem PKP**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/201/2009 Rady Miasta Łuków z dnia 30 stycznia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-wschodniej a terenem PKP, stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków uchwalonym uchwałą Nr XII/51/2007 Rady Miasta Łuków z dnia 5 października 2007r., Rada Miasta Łuków uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-wschodniej a terenem PKP, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-wschodniej a terenem PKP, którego granice zostały określone na rysunku planu
3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 2.

1. W niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu.
2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole terenów funkcjonalnych zawierające: literowy symbol przeznaczenia terenu i numer terenu,
 - 4) linie rozgraniczające tereny dróg docelowo nie mających ze sobą skrzyżowania,
 - 5) linie zabudowy obowiązujące,
 - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków niemieszkalnych na terenach MNU, RMU,
 - 8) pomniki, kapliczki i krzyże do zachowania,
 - 9) granice obszaru ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
 - 10) granice stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - 11) granice stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - 12) szpalery drzew do zachowania lub nasadzeń,
 - 13) zespoły zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym,
 - 14) pasy ruchu rowerowego,
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym i oznaczeniami wskazującymi stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:
- 1) granica administracyjna miasta,
 - 2) istniejące granice działek,
 - 3) budynki istniejące,
 - 4) proponowane granice działek budowlanych,
 - 5) granice stanowisk archeologicznych,
 - 6) obiekty objęte Gminną Ewidencją Zabytków,
 - 7) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%,
 - 8) granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50m od cmentarzy czynnych,
 - 9) granice stref ochrony sanitarnej w odległości 150m od cmentarzy czynnych,
 - 10) przebieg istniejących i proponowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - 11) istniejące stacje transformatorowe,
 - 12) proponowane lokalizacje stacji transformatorowych,
 - 13) przebieg istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia.

3. Liniowe oznaczenia graficzne takie jak: granica planu, granica miasta oraz oznaczenia wyznaczające granice stref, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.
4. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne oraz numery adresowe nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§ 4.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **szerokości frontu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć długość boków działki budowlanej przylegających do linii rozgraniczających terenu komunikacji;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy;
- 3) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w głębi terenu w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie. 25% długości ściany budynku może być zlokalizowane w odległości od linii rozgraniczającej większej niż odległość wyznaczona przez obowiązującą linię zabudowy;
- 4) **magazynowaniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem;
- 5) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej;
- 7) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych, w tym również poddasza, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, łącznie z grubością ścian;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np., daszków, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, zewnętrznych schodów i ramp, występow dachowych;
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze, takie jak szklarnie i altany ogrodowe.
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **składowaniu odpadów** – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów służących ich docelowemu przetrzymywaniu;

- 11) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w planie podstawowego oznaczenia terenu;
- 12) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu przeznaczenia oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem terenu;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki będące obiektami użyteczności publicznej wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 18) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość od poziomu projektowanego terenu do dolnej krawędzi dachu. Za elewację frontową uważa się elewację od strony linii rozgraniczającej terenu komunikacji. W przypadku zastosowania cofnięcia elewacji ostatniej kondygnacji o co najmniej 1,50 m, za wysokość elewacji frontowej uważa się wysokość do uskoku. Na 30% szerokości elewacji dopuszcza się wysokość wyższą niż wysokość elewacji, dotyczy to w szczególności szczytów występujących w istniejących budynkach;
- 19) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków;
- 20) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

1. Ustala się przeznaczenie następujących terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczone symbolami przeznaczenia **MWU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami przeznaczenia **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oznaczone symbolami przeznaczenia **MNR**;
- 4) tereny usług oznaczone symbolami przeznaczenia **U**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej oznaczone symbolami przeznaczenia **USZ**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji lub usług oświaty, kultury i zdrowia oznaczone symbolami przeznaczenia **USO**;
- 7) tereny rolne oznaczone symbolami przeznaczenia **R**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej i usług oznaczone symbolami przeznaczenia **RMU**;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów intensywnie zagospodarowanych oznaczone symbolami przeznaczenia **PI**;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolami przeznaczenia **P**;
- 11) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dużym udziałem zieleni urządzonej oznaczone symbolami przeznaczenia **PZ**;
- 12) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami przeznaczenia **ZP**;
- 13) tereny cmentarzy czynnych oznaczone symbolami przeznaczenia **ZC**;
- 14) tereny lasów oznaczone symbolami przeznaczenia **ZL**;
- 15) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk oznaczone symbolami przeznaczenia **ZN**;
- 16) tereny dróg klasy głównej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDG**;
- 17) tereny dróg klasy zbiorczej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDZ**;
- 18) tereny dróg klasy lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDL**;
- 19) tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDD**;
- 20) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDW**;
- 21) tereny dróg o charakterze ciągu pieszo-jezdnego oznaczone symbolami przeznaczenia **KDPJ**;
- 22) tereny dróg rowerowych oznaczone symbolami przeznaczenia **KDR**.

2. Cechy szczegółowe terenów wyróżnionych numerem w ramach tego samego przeznaczenia określone są w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 6.

1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **USO** jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji publicznych: szkół, przedszkoli lub obiektów sportowych;

- 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZP** jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji publicznych obiektów sportowych, zbiorników wodnych lub obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
 - 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZC** jako tereny przeznaczone do utrzymywania i zakładania cmentarzy;
 - 4) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPJ, KDR** jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji dróg publicznych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach nie wymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w planie dla tych terenów.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) Zakazuje się lokalizowania reklam w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:
 - a) w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG,
 - b) w odległości mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ i KDL,
 - c) w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi jezdni na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDD.
- 2) Zakazuje się lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, reklam w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem o wysokości większej niż 3 m.
- 3) Zakazuje się lokalizowania reklam w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem o wysokości większej niż dopuszczalna wysokość zabudowy dla danego terenu funkcjonalnego.
- 4) Zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków reklam w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych, jeśli ich powierzchnia ma więcej niż 0.5 m².
- 5) Dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno plastycznych o powierzchni nie większej niż 0,2 m² - w powiązaniu z elementami małej architektury.

§ 8.

1. Wyznacza się na rysunku planu pomniki, kapliczki i krzyże do zachowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla pomników, kapliczek i krzyży do zachowania:
 - 1) ustala się uwzględnienie ich w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się, w przypadku zniszczenia, zastąpienie ich innym obiektem charakterystycznym o tym samym charakterze.

§ 9.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: ZP wyznacza się jako obszar przestrzeni publicznej.
2. Na terenach położonych w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) zachować jako ogólnie dostępne tereny zieleni urządzonej,
 - 2) tworzyć miejsca sprzyjające gromadzeniu się osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. Wskazuje się na rysunku planu granice stanowisk archeologicznych:
 - 1) nr 4/6; ślady osadnictwa: starożytność;
 - 2) nr 2/29;
 - 3) nr 16/47; ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze, XVII-XVIII w.;
 - 4) nr 17/48; ślady osadnictwa: neolit; osada: starożytność, wczesne średniowiecze;
 - 5) nr 18/49; ślady osadnictwa: epoka kamienia – epoka brązu;
 - 6) nr 19/50, ślady osadnictwa: okres rzymski; osada: wczesne średniowiecze;
 - 7) nr 20/51; ślady osadnictwa: epoka kamienia – epoka brązu; osada: starożytność, wczesne średniowiecze;
 - 8) nr 21/52, ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze.
2. W granicach stanowiska archeologicznego wszelkie prace ziemne muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi w zakresie określonym przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

1. Wskazuje się na rysunku planu obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynki położone przy ul. Farfak 1a i ul. Źródlanej 2.
2. Wszelkie prace budowlane związane z obiektami ujętymi w Gminnej Ewidencji Zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12.

1. W celu ograniczenia wpływu terenów zabudowy na tereny leśne, ustala się odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL – 30 m, przy czym ustala się zmiany tej odległości zgodnie z rysunkiem planu.
2. W celu uniknięcia narażenia użytkowników budynków na uciążliwości akustyczne, wibracje i zanieczyszczenie powietrza i inne uciążliwości, ustala się następujące odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów komunikacji, przy czym ustala się zmiany tej odległości zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) 10 m – od terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG;
 - 2) 8 m – od terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ i KDL;
 - 3) 6 m – od terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDD;
 - 4) 4 m – od terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDW i KDR.
3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości wynikających z użytkowania terenów kolejowych oraz dróg oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG i KDZ pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zabezpieczających zabudowę i jej użytkowników przed tymi uciążliwościami.

§ 13.

1. Wskazuje się na rysunku planu obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%.
2. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%:
 - 1) ustala się realizację jezdni na terenach dróg publicznych, tak aby ich nawierzchnia znajdowała się powyżej poziomu rzędnej zalewowej,

- 2) zakazuje się lokalizowania nowych budynków.
3. Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% podlega przepisom szczegółowym zawartym w ustawie Prawo wodne.

§ 14.

1. Wskazuje się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50 i 150 m od cmentarza czynnego oznaczonego symbolem ZC1.
2. W strefie do 50 m wokół cmentarza czynnych zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
3. W strefie w granicach od 50 do 150 m wokół cmentarza czynnych zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych do czasu wyposażenia w sieć wodociągową i przyłączenia budynków do sieci wodociągowej.

§ 15.

1. Wyznacza się na rysunku planu granice obszaru ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych.
2. Na terenach w obrębie obszaru ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych ustala się utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania oraz zachowanie istniejących i zagospodarowania nowych terenów zieleni, w celu utrzymania głównych powiązań przyrodniczych, poprzez przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych planu;

§ 16.

1. Wyznacza się na rysunku planu granice stref ochronnych od istniejących i projektowanych linii wysokiego napięcia, w odległości 15 m od osi linii.
2. W obrębie stref ochronnych od istniejących i projektowanych linii wysokiego napięcia:
 - 1) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - 2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.,
 - 3) zakazuje się składowania materiałów,
 - 4) wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych i uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 17.

1. Wyznacza się na rysunku planu granice stref ochronnych od istniejących linii średniego napięcia, w odległości 8 m od osi linii.
2. W obrębie stref ochronnych od istniejących linii średniego napięcia:
 - 1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, przy czym dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi pod warunkiem skablowania lub przeniesienia linii;
 - 2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew i krzewów pod warunkiem skablowania lub przeniesienia linii;
 - 3) zakazuje się składowania materiałów;
 - 4) wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych i uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 18.

1. Wyznacza się na rysunku planu szpalery drzew do zachowania lub nasadzeń.
2. Na obszarach oznaczonych symbolami szpalerów drzew do zachowania lub nasadzeń:
 - 1) ustala się uwzględnienie ich w projekcie zagospodarowania terenu,
 - 2) zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i technicznych,
 - 3) ustala się uzupełnienie zespołu innym drzewem w przypadku usunięcia drzewa z powodów pielęgnacyjnych,
 - 4) ustala się wprowadzenie nasadzeń gatunkami rodzimymi.
3. Lokalizacja symbolu szpalerów drzew na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może zostać dopasowana do projektowanego zagospodarowania pod warunkiem zachowania czytelności założenia.
4. Dopuszcza się przerwanie ciągłości szpalery drzew w celu przeprowadzenia infrastruktury technicznej, zjazdów i ogrodzeń.

§ 19.

1. Wyznacza się na rysunku planu zespoły zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.
2. Na obszarach oznaczonych symbolami zespołów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym:
 - 1) ustala się uwzględnienie ich w projekcie zagospodarowania terenu,
 - 2) zakazuje się wprowadzania zabudowy,
 - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
 - 4) zakazuje się wprowadzania powierzchni nieprzepuszczalnych,
 - 5) ustala się wprowadzenie nasadzeń gatunkami rodzimymi.
3. Dopuszcza się przerwanie ciągłości zespołu zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym w celu przeprowadzenia infrastruktury technicznej, zjazdów i ogrodzeń.

§ 20.

1. W celu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się zasadę ograniczania uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń.
2. Ustala się stosowanie w zagospodarowaniu terenów norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych.
3. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji:
 - 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MNR należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) teren oznaczony symbolem przeznaczenia USO należy traktować jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MWU, MNU, RMU należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: USZ należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 21.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się zasadę ograniczenia szkodliwego oddziaływania na środowisko na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna je wytwarzająca, posiada tytuł prawny.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia: KDG, KDZ, KDL, KDD.
2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym, ponad lokalnym, układem komunikacyjnym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami przeznaczenia: KDG i KDZ.
3. Dopuszcza się dostosowanie terenów dróg publicznych do prowadzenia komunikacji zbiorowej.

§ 23.

1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: KDW, KDPJ, KDR, pasy ruchu rowerowego oznaczone liniowo na rysunku planu oraz drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe realizowane na terenach funkcjonalnych.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszo-jezdnich, ciągów pieszo-rowerowych oraz pasów ruchu rowerowego zgodnie z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

§ 24.

1. Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku realizacji dróg serwisowych wzdłuż dróg na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG ustala się zasadę włączania istniejących i nowych zjazdów i dróg wewnętrznych do tych dróg serwisowych.
3. W celu uzyskania na drogach klasy głównej lub klasy głównej ruchu przyspieszonego, wymaganych przepisami odrębnymi odległości między skrzyżowaniami, wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny docelowo nie mających ze sobą skrzyżowania. Ustala się zasadę organizacji układu komunikacyjnego, tak żeby nie utrzymywać i nie lokalizować jezdni lub zjazdów, przecinających te linie. Dopuszcza się warunkowe utrzymanie istniejącego skrzyżowania, jedynie w przypadkach, gdy jest ono uwzględnione w projekcie przebudowy drogi klasy głównej.

§ 25.

1. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych na terenie danej działki budowlanej:
 - 1) w przypadku obiektów usługowych, z wyjątkiem usług gastronomii i handlu - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 2) w przypadku obiektów handlowych - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni sprzedaży,
 - 3) w przypadku obiektów gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcji,
 - 4) w przypadku obiektów produkcyjnych - 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
 - 5) w przypadku zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 6) w przypadku zabudowy jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.
2. Dopuszcza się odstępstwa od wskaźników, o których mowa w ust. 1 dla inwestycji dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynków zabytkowych, wskazanych lub wyznaczonych planem.
3. Dopuszcza się obniżenie wskaźników do 50% przy wyznaczaniu miejsc postojowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 26.

1. Ustala się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych, w szczególności na terenach infrastruktury technicznej oraz terenach dróg publicznych, z uwzględnieniem ust.4.
2. Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych, w szczególności dotyczy to stacji trafo i przepompowni ścieków.
3. Ustala się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy, w szczególności dotyczy to wolnostojących stacji trafo, z uwzględnieniem ust. 4.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, innej niż związana z zarządzaniem drogami lub potrzebami ruchu drogowego, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG lub w odległości do 10 m od tych terenów, jedynie w uzasadnionych przypadkach.
5. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, że będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu.

§ 27.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę siecią wodociągową ze stacji uzdatniania wody zlokalizowanej przy ul. Partyzantów, poza obszarem planu.
- 2) Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt. 3.
- 3) Dopuszcza się możliwość czerpania wody ze studni wybudowanej na terenie działki dla budynków, dla których niemożliwe jest w okresie budowy podłączenie do sieci wodociągowej.

§ 28.

Ustala się rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu.

§ 29.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-komunalnych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Prusa, poza obszarem planu.
- 2) Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: PI, P, PZ, RMU stosowanie lokalnych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków.
- 3) Ustala się obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków bytowo-komunalnych z terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: PI, P, PZ przed wprowadzeniem do kanalizacji zbiorczej.
- 4) Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych, z zastrzeżeniem pkt. 5.
- 5) Dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków dla budynków, dla których niemożliwe jest w okresie budowy podłączenie do sieci kanalizacji bytowo-komunalnej.

§ 30.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Krzny Południowej.

- 2) Na obszarach zmeliorowanych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do urządzeń melioracyjnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą systemu melioracji.
- 3) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni nie większej niż 400 m² – bezpośrednio do gruntu.
- 4) Ustala się wyposażenie w urządzenia podczyszczające na punktowych wylotach zrzutów do gruntu wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 400 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami.
- 5) Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z dróg bez podczyszczania jeżeli wody te nie są kierowane do punktowych wylotów i przelewają się swobodnie do rowów lub obniżeń terenu położonych na poboczach terenów utwardzonych, w granicach tego samego terenu.
- 6) Dopuszcza się retencjonowanie wód odprowadzanych do gruntu.
- 7) Ustala się obowiązek oczyszczenia ścieków deszczowych wprowadzanych do rzeki Krzny Południowej.

§ 31.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazową ze stacji redukcyjnej I stopnia zlokalizowanej przy Al. Wojska Polskiego, poza obszarem planu.
- 2) Ustala się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 3) Ustala się lokalizowanie linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m. od gazociągu w rzucie poziomym.

§ 32.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowo-rozdzielczej zlokalizowanej przy ul. Cieszkowizna, poza obszarem planu lub innej stacji transformatorowo-rozdzielczej zlokalizowanej w zachodniej części miasta Łuków.
- 2) Wskazuje się na rysunku planu przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.
- 3) Wskazuje się na rysunku planu przebieg istniejących i proponowanych napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia.
- 4) Wskazuje się na rysunku planu istniejące stacje transformatorowe.
- 5) Wskazuje się proponowane lokalizacje stacji transformatorowych, przy czym, w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie sytuacjach dopuszcza się rezygnację z lokalizacji wskazanych na rysunku planu lub inne lokalizacje stacji.

§ 33.

Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) Dopuszcza się magazynowanie odpadów na całym obszarze opracowania planu.
- 2) Zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.
- 3) Zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów.
- 4) Ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej miejsca na magazynowanie odpadów, w tym na selektywną zbiórkę.
- 5) Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: MNR, MNU, RMU dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc selektywnej zbiórki odpadów.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 34.

Ustala się w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek budowlanych, minimalne szerokości frontów działek budowlanych oraz minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU, MNU, MNR, RMU, U, USZ, USO, PI, P, PZ.

§ 35.

Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu, mogą być scalone i wtórnie podzielone, przy czym podziały muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu lub z proponowanymi granicami działek budowlanych.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy wielorodzinnej i usług oznaczonych symbolem przeznaczenia MWU

§ 36.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MWU** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, w tym hoteli.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 37.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz;
- 3) lokalizowania budynków gospodarczych.

§ 38.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** nowowydzielane działki budowlane powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 5000 m²;
 - 2) działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielania miejsc do właściwego magazynowania odpadów.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych niż określona w ust.1, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:
 - 1) w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek;
 - 2) dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;
 - 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 39.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się możliwość realizacji usług w formie oddzielnych budynków lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, oraz w odległości od 0 do 3 m od granicy działki budowlanej;
- 3) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 30 stopni do 45 stopni, przy czym dla budynków gospodarczo garażowych dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 15 stopni do 45 stopni;
- 4) ustala się symetryczne nachylenie i równą długość głównych połaci dachowych ;
- 5) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 6) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 8) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 oraz poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 17 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji – 11 m;
- 5) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej – 40%;
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm;
- 9) minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 25%, przy czym dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG.

§ 41.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 2

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU, MNR

§ 42.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MNU** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, w tym hoteli.
2. Tereny oznaczone symbolami **MNR** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**, **MNR** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNR** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku.

§ 43.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**, **MNR** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz;
- 3) lokalizowania zabudowy usługowej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNR**.

§ 44.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**, **MNR** nowowydzielane działki budowlane powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż:
 - a) 1000 m² – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**,
 - b) 3000 m² – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNR**,
 - 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni;
 - 3) szerokość frontu działki budowlanej ma być nie mniejsza niż:
 - a) 20 m – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**,
 - b) 40 m – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNR**,
 - 4) działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego magazynowania odpadów.
2. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek budowlanych, mniejszą powierzchnię działek budowlanych i inną szerokość frontu działek budowlanych niż określona w ust.1, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:
 - 1) w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek lub proponowane w planie granice działek budowlanych;
 - 2) dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;
 - 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 45.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**, **MNR** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się możliwość realizacji usług w formie budynków wolnostojących lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNR** dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej jako wbudowanej w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku;

- 4) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNR** dopuszcza się zlokalizowanie na jednej działce maksymalnie 3 budynków, w tym nie więcej niż jednego mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje budynek zlokalizowany bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNR** zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, oraz w odległości od 0 do 3 m od granicy działki budowlanej;
- 8) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 30 stopni do 45 stopni, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 15 stopni do 45 stopni;
- 9) ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych;
- 10) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 11) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 12) ustala się realizację podmurówki ogrodzeń na równi z powierzchnią terenu lub wykonanie otworów w podmurówce jako przejść dla drobnych zwierząt;
- 13) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 46.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**, **MNR** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 0,6 – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU,
 - b) 0,25 – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNR;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1 oraz poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu dachu – 10,5 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji frontowej – 4 m;
- 5) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 40% – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU,
 - b) 80% – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNR;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej:
 - a) 40% – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU,
 - b) 15% – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNR;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - a) 300 m² – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU,
 - b) 500 m² – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNR;
- 9) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych:
 - a) 300 m² – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU,

- b) 200 m² – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNR;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNR - 50 m²;
 - 11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNR – 4,5 m;
 - 12) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm;
 - 13) minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 75%, przy czym dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG.

§ 47.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**, **MNR** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 3

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami przeznaczenia U

§ 48.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **U** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług, w tym hoteli.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług związanych z obsługą motoryzacji pod warunkiem, że nie będą one stanowiły więcej niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami terenów U1 i U3 dopuszcza się realizację i utrzymanie jednej stacji paliw na działce budowlanej.
5. Na terenie oznaczonym symbolem terenu U2 dopuszcza się realizację i utrzymanie usług oświaty wraz z towarzyszącą infrastrukturą sportową.

§ 49.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych, z wyjątkiem stacji paliw i usług związanych z obsługą motoryzacji;
- 3) lokalizowania funkcji mieszkaniowej.

§ 50.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U** nowowydzielane działki budowlane powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 1000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni;
 - 3) działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielania miejsc do właściwego magazynowania odpadów.
2. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek budowlanych, mniejszą powierzchnię działek budowlanych niż określona w ust.1, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:

- 1) w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek;
- 2) dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;
- 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 51.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej;
- 2) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 3) ustala się symetryczne nachylenie i równą długość głównych połaci dachowych;
- 4) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej.

§ 52.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1 oraz poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu dachu – 11 m;
- 4) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6m.
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej – 40%;
- 7) maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków – 60 m;
- 8) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 500 m²;
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm, przy czym dopuszcza się większą jeżeli jest związana z obiektem sportowym;
- 10) minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 25%, przy czym dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG.

§ 53.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 4

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu, rekreacji, oświaty, kultury i zdrowia oznaczonych symbolami przeznaczenia USZ, USO

§ 54.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **USZ** przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.
2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **USO** przeznaczają się na realizację usług sportu i rekreacji lub usług oświaty, kultury i zdrowia.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **USZ, USO** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 55.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **USZ, USO** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz;
- 3) lokalizowania funkcji mieszkaniowej.

§ 56.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **USZ, USO** nowowydzielane działki budowlane powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż teren wyznaczony przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielania miejsc do właściwego magazynowania odpadów.

2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych niż określona w ust.1, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:

- 1) w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek;
- 2) dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;
- 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 57.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **USZ, USO** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych - od 30 stopni do 45 stopni;
- 2) ustala się symetryczne nachylenie i równą długość głównych połaci dachowych;
- 3) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej.

§ 58.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **USZ, USO** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 0,5 – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USO;
 - b) 0,2 – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USZ;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1 oraz poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - a) 13 m – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USO;
 - b) 11 m – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USZ;

- 4) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6m.
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej:
 - a) 30% – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USO;
 - b) 15% – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USZ;
- 7) maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków:
 - a) 100 m – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USO;
 - b) 40 m – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USZ;
- 8) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 100 m²;
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm, przy czym dopuszcza się większą jeżeli jest związana z obiektem sportowym;
- 10) minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 75%, przy czym dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG.

§ 59.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia USZ, USO ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 5%.

Rozdział 5

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolnych oznaczonych symbolem przeznaczenia R

§ 60.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **R** przeznacza się na tereny rolne.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **R** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **R** w granicach istniejącej zabudowy siedliskowej, dopuszcza się budowy, rozbudowy i dobudowy nowych budynków, przy czym wysokość nowych obiektów nie może przekraczać wysokości budynków istniejących.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **R** dopuszcza się wprowadzanie zalesień następujących gruntów rolnych:
 - 1) terenów zadrzewień;
 - 2) gruntów zdegradowanych;
 - 3) terenów oznaczonych symbolami terenów R2, R4, od R6 do R16 o ile będą powiększały istniejące kompleksy leśne.
5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **R**, w granicach istniejącej zabudowy siedliskowej, dopuszcza się budowy, rozbudowy i dobudowy nowych budynków, przy czym wysokość nowych obiektów nie może przekraczać wysokości budynków istniejących.
6. Na terenie oznaczonym symbolem terenu R6 dopuszcza się realizację i utrzymanie składnicy drewna.

§ 61.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **R** zakazuje się:

- 1) lokalizowania zabudowy poza granicami istniejących siedlisk, za wyjątkiem nowych obiektów związanych z funkcją składnicy drewna, na terenie oznaczonym symbolem terenu R6;
- 2) tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 3) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz.

§ 62.

W granicach istniejących siedlisk na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **R** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych - do 45 stopni;
- 2) ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych , przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych;
- 3) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 5) ustala się realizację podmurówki ogrodzeń na równi z powierzchnią terenu lub wykonanie otworów w podmurówce jako przejść dla drobnych zwierząt;
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej.

§ 63.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **R** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 5%.

Rozdział 6

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej i usług oznaczonych symbolem przeznaczenia RMU

§ 64.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **RMU** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RMU** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 65.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RMU** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz.

§ 66.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RMU** nowowydzielane działki budowlane powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 1500 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni;
 - 3) szerokość frontu działki budowlanej ma być nie mniejsza niż – 30 m;
 - 4) działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego magazynowania odpadów.
2. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek budowlanych, mniejszą powierzchnię działek budowlanych i inną szerokość frontu działek budowlanych niż określona w ust. 1, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:

- 1) w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek lub proponowane w planie granice działek budowlanych;
- 2) dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;
- 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 67.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RMU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) ustala się możliwość realizacji usług w formie budynków wolnostojących lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje budynek zlokalizowany bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej;
- 5) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) dla zabudowy usługowej i gospodarczej – do 45 stopni;
- 6) ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 9) ustala się realizację podmurówki ogrodzeń na równi z powierzchnią terenu lub wykonanie otworów w podmurówce jako przejść dla drobnych zwierząt;
- 10) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej.

§ 68.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RMU** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) 1 oraz poddasze użytkowe – dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - b) 2 – dla zabudowy gospodarczej;
- 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - a) 9 m – dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) 10,5 m – dla zabudowy usługowej;
 - c) 7 m – dla zabudowy gospodarczej;
- 4) maksymalna wysokość elewacji frontowej:
 - a) 4 m – dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - b) 7 m – dla zabudowy gospodarczej;
- 5) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m;

- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej – 30%;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 500 m²;
- 9) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m²;
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm;
- 11) minimalna powierzchnia prześwitów na każdym metrze bieżącym ogrodzenia – 75%, przy czym dopuszcza się mniejszą od strony terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG.

§ 69.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **RMU** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 7

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolami przeznaczenia PI, P, PZ

§ 70.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **PI** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów intensywnie zagospodarowanych.
2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **P** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
3. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **PZ** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dużym udziałem zieleni urządzonej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PI, P, PZ** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych, w tym hoteli i usług uciążliwych oraz infrastruktury takiej jak: budynki administracyjne, stacje paliw, warsztaty, garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **P** dopuszcza się realizację i utrzymanie parkingów dla samochodów ciężarowych o wadze powyżej 16 ton.

§ 71.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PI, P, PZ** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania funkcji mieszkaniowej.

§ 72.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PI, P, PZ** nowowydzielane działki budowlane powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż:
 - a) 5 000 m² – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PI;
 - b) 20 000 m² – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia P;
 - c) teren wyznaczony przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz proponowanymi granicami działek budowlanych – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PZ;
 - 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni;

- 3) działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego magazynowania odpadów.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PI, P** dopuszcza się inny kąt położenia granic działek budowlanych, mniejszą powierzchnię działek budowlanych niż określona w ust. 1, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:
 - 1) w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, istniejące granice działek lub proponowane w planie granice działek budowlanych;
 - 2) dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;
 - 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dla potrzeb lokalizacji stacji paliw.

§ 73.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PI, P, PZ** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej;
- 2) ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych, przy czym dopuszcza się różną długość głównych połaci dachowych;
- 3) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 74.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PI, P, PZ** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
 - a) 0,6 – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PI, P;
 - b) 0,4 – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PZ;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) 1 – dla zabudowy produkcyjnej, warsztatowej, gospodarczej i garażowej;
 - b) 2 – dla zabudowy biurowej;
- 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu dachu – 15 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 20% – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PI;
 - b) 30% – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia P;
 - c) 60% – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PZ;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej:
 - a) 40% – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PI, P;
 - b) 30% – dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia PZ;
- 6) maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków – 100 m;
- 7) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 2000 m².

§ 75.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PI, P, PZ** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 8

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni i wód oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP, ZC, ZL, ZN

§ 76.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZP** przeznacza się na realizację i utrzymanie terenów zieleni urządzonej.
2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZC** przeznacza się na utrzymanie terenów cmentarzy czynnych.
3. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZL** przeznacza się na realizację i utrzymanie terenów lasów.
4. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZN** przeznacza się na utrzymanie terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk.
5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZP, ZC, ZL, ZN** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
6. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZP** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych z zakresu gastronomii, rekreacji, kultury oraz ścieżek rowerowych.
7. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZL, ZN** dopuszcza się realizację i utrzymanie urządzeń obsługi turystycznej oraz innych urządzeń rekreacji bez obiektów kubaturowych.

§ 77.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZP, ZC, ZL, ZN** zakazuje się:
 - 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
 - 2) lokalizowania usług uciążliwych;
 - 3) lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów usługowych z zakresu gastronomii, rekreacji, kultury o powierzchni do 30 m² w ilości do 2 na każdy teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZP.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZL** zakazuje się utrzymania i lokalizacji innych obiektów niż budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia, urządzenia służące turystyce oraz obiekty łączności publicznej dopuszczone na gruntach leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 78.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZCZ, ZL, ZN, WS** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 5%.

Rozdział 9

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPJ, KDR

§ 79.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **KDG** przeznacza się na utrzymanie i realizację dróg publicznych klasy drogi głównej.
2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **KDZ** przeznacza się na utrzymanie i realizację dróg publicznych klasy drogi zbiorczej.
3. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **KDL** przeznacza się na utrzymanie i realizację dróg publicznych klasy drogi lokalnej.
4. Tereny oznaczone symbolami **KDD** przeznacza się na utrzymanie i realizację dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
5. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **KDW** przeznacza się na utrzymanie i realizację komunikacji wewnętrznej.
6. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **KDPJ** przeznacza się na utrzymanie i realizację dróg o charakterze ciągu pieszo-jezdnego.
7. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **KDR** przeznacza się na utrzymanie i realizację dróg rowerowych.
8. Na terenach komunikacji ustala się następujące szerokość terenu w liniach rozgraniczających, ustala się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) 30 m – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG;
 - 2) 24 m – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ;
 - 3) 15 m – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL;
 - 4) 12 m – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDD;
 - 5) 8 m – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDPJ;
 - 6) 5 m – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDR.

§ 80.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPJ, KDR** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - 1) infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 26,
 - 2) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
 - 3) reklam, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 7,
 - 4) obiektów małej architektury.
2. Zakazuje się przekraczania elementami ogrodzenia linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDR**; nakazuje się, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie terenu sąsiadującego z drogą.
3. Na terenach **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPJ, KDR** ustala się maksymalną wysokość wszelkich obiektów budowlanych - 12 m.
4. Na terenach **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPJ** dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów do zabudowy.

§ 81.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDG** należy utrzymać lub lokalizować ulice jednojezdniowe o ruchu dwukierunkowym.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDG** zakazuje się utrzymania lub lokalizacji skrzyżowań poza wymienionymi w ust. 3, 4, 5, 7, 8 oraz istniejących skrzyżowań, uwzględnionych

w projektach przebudowy dróg, do czasu budowy docelowego układu drogowego umożliwiającego rezygnację z tych skrzyżowań.

3. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG1 dopuszcza się lokalizację lub utrzymanie:
 - 1) skrzyżowania z ulicą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDL1,
 - 2) skrzyżowania z ulicą Farfak położoną na terenach oznaczonych symbolami terenu KDZ1 i KDZ2,
 - 3) skrzyżowania z ulicami położonymi na terenach oznaczonych symbolami terenu KDD8 i KDL5,
 - 4) skrzyżowania z ulicą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDL9 z możliwością wjazdu na teren KDPJ4;
4. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG2 (ulica Międzyrzecka) dopuszcza się lokalizację lub utrzymanie:
 - 1) skrzyżowania z ulicami położonymi na terenach oznaczonych symbolami terenu KDG1 i KDL10,
 - 2) skrzyżowania z ulicą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDD20,
 - 3) skrzyżowania z drogą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDW8,
 - 4) skrzyżowania z drogą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDPJ5,
 - 5) skrzyżowania z drogą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDW8,
 - 6) skrzyżowania z ulicą Wschodnia położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG4.
5. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG3 (ulica Międzyrzecka) dopuszcza się lokalizację lub utrzymanie:
 - 1) skrzyżowania na prawo skręt z ulicą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDL8,
 - 2) skrzyżowania z ulicami położonymi na terenach oznaczonych symbolami terenu KDL9 i KDL10.
6. Na terenie KDG3 (ulica Międzyrzecka), na styku z terenem kolejowym, dopuszcza się realizację wlotów do tunelu pod torami kolejowymi.
7. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG4 (ulica Wschodnia) dopuszcza się lokalizację lub utrzymanie:
 - 1) skrzyżowania z ulicą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDD23,
 - 2) skrzyżowania z ulicami położonymi na terenach oznaczonych symbolami terenu KDD26 i KDD24.
8. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG5 (ulica Wschodnia) dopuszcza się lokalizację lub utrzymanie:
 - 1) skrzyżowania z ulicą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDD30,
 - 2) skrzyżowania z ulicą położoną na terenie oznaczonym symbolem terenu KDD31,
 - 3) skrzyżowania z ulicą Zapowiednik położoną na terenach oznaczonych symbolami terenu KDZ3 i KDZ4.
9. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDG6 (ulica Wschodnia) nie dopuszcza się lokalizacji skrzyżowań.

§ 82.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD należy utrzymać lub lokalizować pojedyncze jezdnie o ruchu dwukierunkowym, przy czym na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDD dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębniania jezdni i chodników.

§ 83.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDPJ, KDR**, ustala się zróżnicowanie kolorystyczne nawierzchni ciągów pieszych od nawierzchni przeznaczonych dla ruchu pojazdów.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDPJ, KDR**, dopuszcza się jedynie dojazd do posesji, które nie mają dostępu do innych dróg publicznych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDPJ1 (odcinek ulicy Rurowej) dopuszcza się zachowanie utrzymania lub lokalizowanie wydzielonej jezdni oraz zachowanie obecnej funkcji ulicy.
4. Na terenach, na których wyznaczono pasy ruchu rowerowego dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację ścieżki rowerowej lub pasa dla rowerów wydzielonego na jezdni.
5. Dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów wydzielonych na jezdni na terenach, na których nie wyznaczono pasów ruchu rowerowego, przy czym na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia KDGP nie dopuszcza się wydzielania pasów dla rowerów wydzielonych na jezdni.

§ 84.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPJ, KDR** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 85.

W istniejącej zabudowie nie spełniającej wymagań planu dopuszcza się remonty, przebudowy oraz ewentualne odtworzenie przy zachowaniu istniejących gabarytów i funkcji budynków; przy czym odstępstwo to nie dotyczy zabudowy położonej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPJ, KDR.

§ 86.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 87.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Łuków.

§ 88.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Urszula Bancierz