UCHWAŁA NR LVII/416/2018
RADY MIASTA ŁUKÓW

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVII/272/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP, Rada Miasta Łuków uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków", zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/51/2007 Rady Miasta Łuków z dnia 5 października 2007 r. z późn. zm., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP, w granicach wskazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Treść uchwały zawiera się w rozdziałach:

1) Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu;
2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4) Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
5) Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu;
6) Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
7) Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
8) Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
9) Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
10) Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
11) Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
12) Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
13) Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) Rozdział 14: Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego;

15) Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości;

16) Rozdział 16: Przepisy końcowe.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 3. 1. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie Załącznika Nr 1, rys. 1.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) ZN – tereny rolne – użytki zielone;

3) ZN/ZZ – tereny zagrożenia powodzią na terenach rolnych – użytkach zielonych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granica administracyjna miasta;

2) granice opracowania planu miejscowego;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

4. Dla terenów, o których mowa w § 4 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1, rys. 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym oznaczeniami do załącznika graficznego;

2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;

3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 6. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Łuków w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP;

2) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w planie podstawowego oznaczenia terenu;

6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;

7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;

10) przeznaczeniu wielofunkcyjnym – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;

11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;

12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;

13) magazynowaniu odpadów – należy przez to rozumieć czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem;

14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;

15) 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;

16) 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, występów dachowych,

   c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;

17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni całkowitej tej działki;

18) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym, grupowym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków;

19) usługach – należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;

20) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

21) 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, a także zaliczanych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do

mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstąpienie od opracowania raportu;

22) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;

23) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

2. Linią ciągłą oznaczono na rysunkach linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

3. Jeśli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia terenu, oznacza to, że ustala się przeznaczenie terenu wielofunkcyjne.

4. Ustala się przeznaczenie terenów wielofunkcyjne – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami określonych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia MN/U:

1) przeznaczenie wielofunkcyjne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, gastronomia, usługi komercyjne, usługi użyteczności publicznej, hotele, usługi nieuciążliwe i inne);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) oraz infrastruktury technicznej związanej z funkcją określoną w pkt 1);

3) na terenach wymienionych w pkt 1), ustala się:

a) realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych lub grup budynków oraz budynków usługowych w formie wolnostojących lub zintegrowanych z bryłą budynków mieszkalnych,

b) dopuszcza się realizację obiektów garażowych, warsztatów, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,

c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1) i 2), usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, a także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

5. Ustala się przeznaczenie terenu na tereny rolne – użytki zielone, określane dalej jako teren o symbolu przeznaczenia ZN:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne – tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizacja i utrzymanie infrastruktury takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy,

b) realizacja terenów zieleni urządzonej,

c) realizacja ścieżek rowerowych,

d) zieleń łęgowa w dolinach rzecznych,

e) zbiorniki retencyjne,

3) na terenach określonych w pkt 1) zakazuje się:

a) realizacji nowej zabudowy kubaturowej,

b) 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;

c) zakaz wycinki drzew i zakrzaczeń (zakaz zrębów zupełnych), z zastrzeżeniem lit. d);

d) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew i grup zakrzaczeń, prowadzoną w celach sanitarno-estetycznych,

e) realizacji urządzeń melioracyjnych o funkcji wyłącznie odwadniającej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;

2) możliwość podziału terenów na obszarach objętych planem, w tym: wydzielenie terenów przeznaczonych pod zabudowę i kwartałów zabudowy, przestrzeni publicznych, miejsc do parkowania i terenów zieleni;

3) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;

4) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie;

5) uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa określonych w przepisach odrębnych;

6) ochronę elementów wyróżniających rzeźbę i pokrycie terenu oraz staranne wpisanie realizowanych obiektów w istniejące ukształtowanie terenu i ochronę drzewostanu trwale wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania – jak zieleń urządzona, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;

8) dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy z działką sąsiednią lub 1,5 metra od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;

10) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczenie i urządzenie dróg wewnętrznych do działek.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę zaleca się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,

d) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia:

- MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

e) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,

f) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

g) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza,

h) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

i) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszym planie,

j) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i zdrowia ludzi;

2) w zakresie ochrony przyrody: wszystkie tereny objęte niniejszym planem znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizacji obiektów znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych w celu:

a) ochrony planistycznej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 do czasu jego prawnego ustanowienia,

b) utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Krzny.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

1) podział obszarów objętych planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w §13, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;

2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;

3) ograniczenie niekontrolowanego rozrostu zieleni wysokiej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym krajobrazy kulturowe:
   a) na obszarze objętym planem nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
2) tereny krajobrazów kulturowych:
   a) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe;
3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej:
   a) na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej;
4) tereny objęte ochroną archeologiczną:
   a) na obszarze objętym planem nie występują tereny objęte ochroną archeologiczną,
   b) jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania zasad przestrzeni publicznej.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

1) realizacja nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
2) adaptacja istniejących budynków i obiektów w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu;
3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
4) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
   a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki;
   b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
   c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,05;
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 2,1;

6) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- do 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;

- ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych;

- maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m;

- dopuszcza się podpiwniczenie;

b) budynków usługowych:

- do 15,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

- ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych;

- dopuszcza się podpiwniczenie;

c) budynków gospodarczych (garażowych):

- do 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

- ilość kondygnacji: 1 nadziemna;

7) geometria dachu:

a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;

b) dwu- lub wielospadowy;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej 102462L (ul. Poważe oznaczona symbolem KDL4 – poza granicą opracowania) – zgodnie z załącznikiem graficznym;

9) obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej 102462L (ul. Poważe oznaczona symbolem KDL4 – poza granicą opracowania planu).

Rozdział 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. 1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze.

2. W obrębie obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. W obrębie obszaru objętego planem nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

4. W obrębie obszaru objętego planem, w części terenu oznaczonego symbolem 1ZN, 3ZN, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczone jako 1ZN/ZZ, 3ZN/ZZ.

5. Na terenach oznaczonych 1ZN/ZZ i 3ZN/ZZ obowiązuje uwzględnienie wymagań ochrony przeciwpowodziowej oraz respektowanie ustalonych w przepisach odrębnych zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu lub uzyskanie zwolnienia z tych zakazów od właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obrębie obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

7. W obrębie obszaru objętego planem nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

8. Obszary objęte planem, znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną.

9. Tereny objęte planem leżą w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215. Obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 §9 pkt 3) lit. a) – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

10. W obrębie obszaru objętego planem nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) podziału lub scalenia i podziału nieruchomości (działek budowlanych) można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne;
2) działki gruntu powstające w wyniku podziału lub scalenia i podziału nieruchomości są działkami budowlanymi, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w §15 pkt 3), z zastrzeżeniem pkt 4);
3) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane pod warunkiem, że ich powierzchnia będzie nie mniejsza niż:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:
      - 500 m^2 przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
      - 400 m^2 przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - 300 m^2 przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 8,0 m dla zabudowy szeregowej;
   b) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku podziału zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale,
   c) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych,
   d) zapewnienia dostępu do dróg publicznych;
4) w terenach objętych planem dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla:
   a) wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określone w przepisach odrębnych,
   b) infrastruktury technicznej;
5) dopuszcza się korekty podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.

Rozdział 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) przy realizacji inwestycji na obszarze objętym planem uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;
2) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
   a) dla linii napowietrznych nN należy zachować strefę ochronną (pas technologiczny) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
   b) dla linii napowietrznych średnich napięć SN 15 kV należy zachować strefę ochronną (pas technologiczny) o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach),

c) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0 m;

3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem pkt 4);

4) zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN15kV jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów; w przypadku likwidacji linii SN 15 kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas technologiczny;

5) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;

6) w terenach objętych planem lokalizacja obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziomem terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

a) zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem z istniejącego układu drogowego obejmującego drogę gminną oznaczoną symbolem KDL4 (poza obszarem planu).

2. Realizacja dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

1) 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania;

2) 1 miejsca parkingowego na 50 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych;

3) 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych.

4. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

2) 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

3) 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

5. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych lub pieszo-rowerowych, w oparciu o istniejący i planowany system dróg lub jako niezależnych, w zależności od potrzeb i możliwości ich realizacji.

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę poprzez:

a) sieć wodociągową, w tym również do celów przeciwpożarowych, ze stacji uzdatniania wody zlokalizowanej przy ul. Partyzantów, poza obszarem planu,

b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez:

a) odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Prusa, poza obszarem planu,

b) w przypadku braku dostępu inwestycji do sieci kanalizacyjnej, dopuszczenie stosowania lokalnych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków,

c) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,

d) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych i powierzchniowych,

e) zapewnienie możliwość konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące, znajdujące się poza granicą opracowania planu,

3) odprowadzenia wód opadowych poprzez:

a) zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Krzny Południowej,

b) obowiązek oczyszczenia ścieków deszczowych wprowadzanych do rzeki Krzny Południowej,

c) wyposażenie w urządzenia podczyszczające na punktowych wylotach zrzutów do gruntu wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 400 m^2 związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami i produkcją,

d) realizację odwodnienia z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 1000 m^2 związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami, w sposób zapewniający oczyszczenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie odprowadzenia 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,

f) dopuszczenie retencjonowania wód odprowadzanych do gruntu;

4) zaopatrzenia w elektroenergetykę poprzez:

a) energię elektryczną ze stacji transformatorowo–rozdzielczej zlokalizowanej przy ul. Cieszkowizna, poza obszarem planu lub innej stacji transformatorowo-rozdzielczej lokalizowanej w zachodniej części miasta Łuków,

b) zagospodarowanie terenu w sposób niekolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,

c) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu, które odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie budowy linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych,

f) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,

g) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami realizować w pasach technologicznych o szerokości min. 1 m.,

h) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w tym przebudowy linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;

5) gospodarki odpadami poprzez:

a) dopuszczenie magazynowania odpadów na obszarach opracowania planu,

b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,

c) nakaz zapewnienia w terenach objętych planem miejsca na magazynowanie odpadów, w tym na selektywną zbiórkę;

6) telekomunikacji poprzez:

a) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) energetyki cieplnej poprzez:

a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,

b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,

c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;

8) zaopatrzenia w gaz poprzez:

a) sieć gazową ze stacji redukcyjnej I stopnia zlokalizowanej przy Al. Wojska Polskiego, poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

4. Na terenach objętych planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Na obszarach objętych planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 20. W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 21. Ustala się stawkę procentową w postaci jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości:

1) 20% – dla terenu oznaczonego symbolem MN/U,

2) 1% – dla pozostałych terenów objętych planem;

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

§ 22. W obszarach wskazanych na załączniku graficznym, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP zatwierdzonego Uchwałą Nr V/32/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 3 lutego 2011 r., z późn. zm.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łuków.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Jodełko