UCHWAŁA NR VIII/71/2019
RADY MIASTA ŁUKÓW

z dnia 20 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Zimna Woda a terenem PKP

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLIX/363/2018 Rady Miasta Łuków z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Zimna Woda a terenem PKP, Rada Miasta Łuków uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Zimna Woda a terenem PKP", nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków" przyjętego Uchwałą Nr XII/51/2007 Rady Miasta Łuków z dnia 5 października 2007 r. z późń. zm., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Zimna Woda a terenem PKP w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.

Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

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.

Rozdział 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ichużytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowaniaterenów.

Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

Rozdział 16: Przepisy końcowe.

prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;

9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

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

11) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę 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 oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

12) dominantach – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, koncentrujący uwagę obserwatora, ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną (nie zalicza się do dominant: masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych);

13) uciążliwości - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;

14) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

15) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

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 rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

3. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **RM**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym związana z agroturystyką;

2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) i infrastruktury;

3) na terenie wymienionym w ust. 3, ustala się:

a) realizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich służących rolnictwu oraz budowli rolniczych,

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

c) dopuszcza się na terenie realizację budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz realizację innych obiektów związanych z usługami agroturystycznymi,

d) zakazuje się lokalizowania usług innych niż związanych z działalnością agroturystyczną w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Ustala się przeznaczenie terenu rolniczego określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **R**:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

- R jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,

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

d) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

e) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszej uchwale,

f) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,

g) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) w zakresie ochrony przyrody: tereny znajdują się w Łukowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w związku z czym obowiązują na tych terenach zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego formę ochrony przyrody ustaloną na tych terenach;

3) do czasu ustanowienia ochrony prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się dla jednolitych części wód powierzchniowych Krzna Południowa od źródeł do dopływu spod Lipniaków PLRW2000172664272 oraz jednolitej części wód podziemnych Nr 67, a także dla strefy GZWP Nr 215 ochronę planistyczną polegającą na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nakazuje się utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Krzny.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

1) podział obszaru objętego 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 zagrodową;

3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz;

4) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Ochrona 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 - 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 - na obszarze objętym planem nie występują chronione krajobrazy kulturowe;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy: 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi rowerowej (poza obszarem planu) oraz 24,0 m od granicy obszaru kolejowego (poza obszarem planu) zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi rowerowej oznaczonej symbolem KDR2 (poza obszarem planu);

9) w ramach terenu ustala się w powiązaniu z drogą rowerową wydzielenie obsługi komunikacyjnej stanowiącej dojazd do terenu oznaczonego symbolem 2R o szerokości minimum 5,0 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem 2R:

1) użytkowanie rolnicze, z zastrzeżeniem pkt 2) i pkt 3),

2) realizację nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu,

3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w §7 ust. 4 pkt 3) 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 terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu,

b) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni terenu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,6;

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego:

- do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,

- ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,

b) pozostałych budynków i obiektów:

- do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,

- ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych;

7) geometria dachu:

a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy jednospadowe z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, dla których nie określa się minimalnego kąta nachylenia,

b) kształtu dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe,

c) dopuszcza się realizację naczółków i lukarn;

8) nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w stosunku do obiektów i budowli realizowanych w ramach prowadzonej działalności rolniczej, których formy wynikają z wymagań technologicznych;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się;

10) obsługa komunikacyjna terenu za pośrednictwem wydzielonego w terenie oznaczonym symbolem 1RM dojazdu o szerokości minimum 5,0 m.

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. W granicach obszaru objętego planem:

1) nie występują tereny górnicze;

2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obszar planu nie obejmuje terenów systemu komunikacji – nie ustala się zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym w zakresie połączeń z układem gminnym jak i układem ponadlokalnym zapewnia ścieżka rowerowa (poza obszarem planu), stanowiąca uzupełnienie sieci komunikacyjnej do posesji, które nie mają dostępu do innych dróg publicznych.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. Przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu obowiązuje zachowanie parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

1) 2 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej;

2) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal/pokój w budynkach mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej działalności agroturystycznej,

3) 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 stanowisk postojowych.

6. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

§ 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) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków; docelowo obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji bytowo-komunalnej z obowiązkiem odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Prusa, poza obszarem planu oraz wyposażeniem wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo–komunalnych,

b) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,

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

d) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu; w zabudowie zagrodowej oraz w terenach rolniczych, w których prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,

e) zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiąków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe;

3) odprowadzenia wód opadowych poprzez:

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 i na warunkach ustalonych w planie.

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

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RM;

2) 10% - dla terenu oznaczonego symbolem R.

Rozdział 16.
Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łuków.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Jarosław Okliński