

**UCHWAŁA NR VIII/73/2019
RADY MIASTA ŁUKÓW**

z dnia 20 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 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 XXXIV/250/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 30 marca 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-wschodniej a 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-wschodniej 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 późn. zm., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-wschodniej a terenem PKP w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych 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;

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: Szczegółne 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 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 obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 3. 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek zmiany planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały stanowiący Załącznik Nr 1.
2. Granica obszaru objętego zmianą planu określona jest na załączniku graficznym.
3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 2,4578 ha.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 2) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U - teren zabudowy usługowej.

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

- 1) granica opracowania zmiany planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) pas zieleni izolacyjnej.

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

4. Dla terenów, o którym mowa w §5 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 6. 1. 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-wschodniej a terenem PKP;
- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany 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 zmianie miejscowego planu przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w zmianie planu 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, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z 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 wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie stanowiące 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, a także 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) 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;
- 14) 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 m²;
- 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, a także zaliczonych 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;
- 16) uciążliwości - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
- 17) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 18) modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
- 19) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, 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 mieszkaniowej wielorodzinnej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne, usługi użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe i inne) wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 3, ustala się:
 - a) realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, dojazdów, obiektów garażowych, miejsc do parkowania, placów zabaw i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu;
 - c) zakaz lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1) i 2), usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, usług motoryzacyjnych w tym stacji diagnostycznych, myjni i stacji autogazu.

4. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne, usługi nieuciążliwe, usługi motoryzacyjne, w tym stacje diagnostyczne, myjnie i stacje autogazu oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) i infrastruktury;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 4, ustala się:
 - a) realizację budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się realizację zaplecza technicznego i infrastruktury technicznej, obiektów garażowych, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej, a także innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu;
 - c) zakaz lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1) i 2), usług uciążliwych, obiektów i urządzeń uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) objęcie zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach zmiany planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszą zmianą planu;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;
- 5) dopuszczenie dla zrealizowanych budynków ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 6) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 7) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;

- 8) obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 9) 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.

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) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia MW jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) teren nie wymieniony w lit. b) nie wymaga ochrony przed hałasem, nie ustala się dla niego dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - d) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - e) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu 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,
 - f) 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,
 - g) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i zdrowia ludzi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszą zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) do czasu ustanowienia ochrony prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się dla jednolitych części wód powierzchniowych PLRW2000172664272 Krzna Południowa od źródeł do dopływu spod Lipniaków (część południowa) oraz PLRW2000172664169 Krzna do Krzymoszy z Krzymoszą (północna część terenu) 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 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 zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 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 i usługową;
- 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 zmianą planu nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) tereny krajobrazów kulturowych - na obszarze objętym zmianą planu nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
- 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej - na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej;
- 4) tereny objęte ochroną archeologiczną - na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny objęte ochroną archeologiczną.

2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenie objętym 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. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 1MW:

- 1) realizacja nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 4,9;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - do 25,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: do 6 nadziemnych,
 - dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) budynków gospodarczych (garażowych):
 - do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,

- b) nie ustala się formy i kształtu dachu;
- 5) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b):
 - a) 5000 m², nie ustala się szerokości frontu działki,
 - b) wymieniona w lit. a) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, w tym 10,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ2;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ2 (ul. Farfak - poza obszarem zmiany planu).

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 2U:

- 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 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 zmianą planu 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 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,8;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych:
 - do 15,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: do 3 nadziemnych,
 - dopuszcza się podpiwniczenie;
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów:
 - do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
- 7) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) nie ustala się kształtu dachu;
- 8) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b):
 - a) 1000 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20,0 m,
 - b) wymieniona w lit. a) powierzchnia nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, w tym 10,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ2 oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDL4;
- 10) obowiązuje nasadzenie zwartych pasów zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ2 (ul. Farfak - poza obszarem zmiany planu), oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL4 (ul. Okrzei - poza obszarem zmiany 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. W granicach obszaru objętego zmianą planu:

- 1) nie występują tereny górnicze;
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 4) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
- 7) nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 8) nie znajdują się formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 215 - obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 § 9 pkt 3) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. W granicach opracowania zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 11.

Szczegółne 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 zmianą planu uwzględnić przebieg ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
 - a) dla linii napowietrznych nN należy zachować pas technologiczny zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
 - b) 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;
- 4) z uwagi na lokalizację terenów w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej w zakresie wymagań odległości i warunków dopuszczających sytuowanie zadrzewienia, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych itp. obowiązują przepisy odrębne;

- 5) wszelkie prace budowlane prowadzone w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2U w odległości do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych;
- 6) przy lokalizacji projektowanych inwestycji w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej, należy uwzględnić zagrożenia i uciążliwości związane z jej eksploatacją: wstrząsy i wibracje, iskrzenie, skażenie terenu np. przez rozszechnienia taboru, hałas;
- 7) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 8) w granicach obszaru objętego zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu, w tym w zakresie połączeń z układem gminnym jak i układem ponadlokalnym zapewniają:

- 1) droga powiatowa – ul. Farfak (poza obszarem zmiany planu);
- 2) droga gminna – ul. Okrzei (poza obszarem zmiany planu).

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

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

5. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

- 1) 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 1 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych.

6. 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 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40.

7. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie garażu lub wydzielonych na działce miejsc postojowych, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej również dodatkowo jako parkingi i garaże podziemne lub wielokondygnacyjne.

8. W obszarze objętym zmianą planu 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 zmiany 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 zmiany planu,
 - b) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
 - c) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
 - d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 3) odprowadzenia wód opadowych poprzez:
- a) zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Krzyny Południowej,
 - b) obowiązek oczyszczenia ścieków deszczowych wprowadzanych do rzeki Krzyny Południowej,
 - c) 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,
 - d) realizację odwodnienia z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 1000 m² 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 obniżień 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 transformatoroworozdzielczej zlokalizowanej przy ul. Cieszkowizna (poza obszarem zmiany planu) lub innej stacji transformatoroworozdzielczej lokalizowanej w zachodniej części miasta Łuków,
 - b) na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
 - c) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe oraz zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
- a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
 - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
 - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
- 6) telekomunikacji poprzez 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 ciepłej 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 sieć gazową ze stacji redukcyjnej I stopnia zlokalizowanej przy Al. Wojska Polskiego, poza obszarem zmiany planu.
2. Na terenach objętych zmianą planu 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.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku zmiany 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.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 20. W granicach zmiany 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 zmiany planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MW;
- 2) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem U.

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

§ 22. W obszarze wskazanym 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-wschodniej a terenem PKP przyjątego Uchwałą Nr VIII/57/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 13 maj 2011 r.

§ 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.

Wiceprzewodniczący Rady

Jarosław Okliński