

**UCHWAŁA NR LXXVI/576/2023
RADY MIASTA ŁUKÓW**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków
dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Łapiguz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 14 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LXI/445/2022 Rady Miasta Łuków z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Łapiguz, zmienionej Uchwałą Nr LXXI/541/2023 Rady Miasta Łuków z dnia 23 lutego 2023 r., Rada Miasta Łuków uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Łapiguz”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków” przyjętego Uchwałą Nr LXX/534/2023 Rady Miasta Łuków z dnia 26 stycznia 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Łapiguz, w granicy wskazanej 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 ich użytkowaniu, 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 użytkowania terenów.

Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 15: Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

Rozdział 16: Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

Rozdział 17: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 18: Przepisy końcowe.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 17,2484 ha.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik Nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) U - tereny usług;
- 4) IE – teren elektroenergetyki;
- 5) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (w kategorii drogi krajowej);
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych (w kategorii dróg gminnych).

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 (Subniecka Warszawska);
- 5) strefa kontrolowana gazociągu wysokoprężnego DN500;
- 6) elementy wymiarowania rysunku planu.

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

§ 6. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Łuków w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Łapiguz;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym 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 określonej w miejscowym planie klasie przeznaczenia wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;
- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub z wykorzystaniem nie więcej niż dwóch klas z dozwolonych poziomów realizowanych łącznie lub zamiennie, określonych dla danego terenu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu i jest lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem terenu wynikającym z jego sąsiedztwa oraz zajmuje mniej niż 45% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi;
- 9) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne 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, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń zabudowy;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;
- 12) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach §7 i §13 jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
 - a) usług handlu takich m.in. jak: handel detaliczny i hurtowy, samodzielne sklepy, butiki, apteki itp., z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
 - b) usług rzemieślniczych takich m.in. jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, warsztaty samochodowe (w tym dla samochodów ciężarowych), myjnie samochodowe (w tym dla samochodów ciężarowych), usługi transportowo-logistyczne, cukiernicze, kamieniarskie, szklarskie, i inne zbliżone charakterem, z wykluczeniem stacji paliw, stacji diagnostyki samochodowej,
 - c) usług gastronomii takich m.in. jak: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
 - d) usług zdrowia i pomocy społecznej takich m.in. jak: usługi związane z ochroną zdrowia, w tym usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwem dla ludzi starszych i osób niepełnosprawnych, opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, terapii zajęciowej, usług odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi, z działalnością przychodni, poradni, oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, zakładów rehabilitacji leczniczej, z wykluczeniem szpitali,

- e) usług biurowych i administracji takich m.in. jak: usługi biurowe, projektowe, informatyczne, logistyczne, tłumaczenia, biura podróży, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej, banki, poczty, sądy i inne zbliżone charakterem,
 - f) usług nauki takich m.in. jak: żłobki, przedszkola, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
 - g) usług kultury i rozrywki takich m.in. jak: kina, teatry, dyskoteki, kluby w tym muzyczne, amfiteatry, domy kultury, sale taneczne, kasyna, biblioteki,
 - h) usług sportu i rekreacji takich m.in. jak: budynki lub ich części, a także obiekty w szczególności związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej, w tym terenowe urządzenia takie jak: boiska, korty, bieżnie, place gier i zabaw,
 - i) usług kultu religijnego - budynek lub zespół budynków albo pomieszczenie w budynku wykorzystywane na cele kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice, obiekty zgromadzeń wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, budynki gospodarcze, budynki administracyjno-biurowe, budowle sakralne;
 - j) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego takich m.in. jak: komisariaty policji, obiekty straży pożarnej i inne niż siły zbrojne, których zadaniem jest wykrywanie i zwalczanie działań naruszających porządek publiczny lub zagrażających bezpieczeństwu ludności;
- 14) zabudowie grupowej - należy przez to rozumieć zespół 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie grupowej (atrialnej);
- 15) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 16) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 17) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu i przeznaczenia uzupełniającego;
- 18) 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 terenów ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

2. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

3. Tereny objęte planem, oznaczone symbolami MN przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach których ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego jako usług nieuciążliwych, takich jak: usługi handlu, usługi gastronomi, usługi biurowe, w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;

4) na terenach wymienionych w ust. 3 ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), budowli takich m.in. jak altany ogrodowe, wiaty, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczek wodnych, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.

4. Tereny objęte planem, oznaczone symbolami MN-U przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, w ramach których ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) lokalizację usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomi, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej;
- 4) wykluczenie lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług sportu i rekreacji;

5) na terenach wymienionych w ust. 4 ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), budowli takich m.in. jak altany ogrodowe, wiaty, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczek wodnych, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.

5. Tereny objęte planem, oznaczone symbolami U przeznacza się pod tereny usług, w ramach których ustala się:

- 1) lokalizację usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomi, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji, usług nauki, usług sportu i rekreacji, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultu religijnego;
- 2) wykluczenie lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki,
- 3) na terenach wymienionych w ust. 5 ustala się:

- a) lokalizację budynków usługowych,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), magazynowych, budowli takich m.in. jak altany ogrodowe, wiaty, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, oczek wodnych, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.

6. Teren objęty planem, oznaczony symbolem IE przeznacza się pod teren elektroenergetyki, w ramach którego ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym m.in. stacji transformatorowych, słupów, przewodów elektroenergetycznych oraz infrastruktury towarzyszącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów magazynowych, w tym w formie kontenerowej, boksów zadaszonych, ramp i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW, w formie elektrowni słonecznej;
- 3) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenu do produkcji rolnej lub gospodarstw ogrodniczych oraz zagospodarowania w formie terenu zieleni miejskiej urządzonej, nie wymagającej zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;

- 4) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu.

7. Teren objęty planem, oznaczony symbolem KDR przeznacza się pod teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, w kategorii drogi krajowej, w ramach którego ustala się:

- 1) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego jako urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie wymienionym w ust. 7 ustala się:
 - a) lokalizację fragmentu drogi publicznej, jako drogi krajowej w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - c) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w lit. b.

8. Tereny objęte planem, oznaczone symbolami KDD przeznacza się pod tereny dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych, w ramach których ustala się:

- 1) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego jako urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 8 ustala się:
 - a) lokalizację dróg publicznych, jako dróg gminnych w klasie dróg dojazdowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - c) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w lit. b.

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) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszym planem a także lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) lokalizację budynków według linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 7) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 6, a przy zachowaniu parametrów jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w §13 względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zastosowanie w istniejących budynkach, w których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki i parametry dla budynków nowowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników i parametrów;
- 9) dopuszczenie adaptacji budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg lub linią rozgraniczającą tereny, z możliwością ich

remontów, a także rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego, zgodnie z odrębnymi przepisami;

- 10) dopuszczenie możliwości pozostawienia w pasie drogowym drogi dojazdowej (gminnej) istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą jeżeli:
 - a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym,
 - b) nie zakłócają wykonywania zadań zarządcy drogi,
 - c) uzyskana zostanie zgoda zarządcy drogi na ich remont lub przebudowę;
- 11) dopuszczenie dla zrealizowanych na podstawie niniejszej uchwały budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach w niej określonych;
- 12) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
- 13) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
- 14) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w §13, a nie dotyczących połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 15) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m²;
- 16) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg publicznych nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 17) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 18) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 19) działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielonych działek, pozostają działkami budowlanymi;
- 20) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 21) dopuszczenie w granicy planu przebiegu istniejących sieci 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 wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - a) MN jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - b) MN-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

- c) U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny nie wymienione w pkt 2 nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;
 - 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
 - 5) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 6) 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;
 - 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
 - 8) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
 - 9) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska;
 - 10) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 (Subniecka Warszawska), w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych (GW200075 i GW200065), i w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: RW200010267144271 Krzna Południowa do Dopływu spod Lipniaków oraz RW200010248639 Bystrzyca do Samicy, dla których ustala się z zastrzeżeniem pkt 2:

- 1) 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 obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych;
- 2) po ustanowieniu ochrony prawnej w oparciu o przepisy odrębne, obowiązywać będą dla zbiornika GZWP Nr 215 (Subniecka Warszawska) zasady zgodne z aktem ustanawiającym obszar ochronny zbiornika.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) uwzględnienie obowiązujących zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zawartych w §13 jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.

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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej, ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwych organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustala się przestrzenią publiczną tereny dróg publicznych (tj.: drogi krajowej w klasie głównej ruchu przyspieszonego i dróg gminnych w klasie dojazdowych), które powinny być ogólnodostępne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp., a także umożliwiające korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,0;
- 2) wysokość zabudowy do 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 3) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, strome o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta ich nachylenia;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z poszanowaniem linii rozgraniczających terenów oraz z zastrzeżeniem lit. d):
 - a) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - d) wymienione w lit. a, b i c powierzchnie nie dotyczą 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;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 3MN – odpowiednio po 6,0 m od pasów drogowych dróg dojazdowych w kategorii gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 6) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 4 i 5;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;

- 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
- a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie ozn. symbolem 2MN gazociągu wysokoprężnego wraz ze strefą kontrolowaną;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1MN z dróg dojazdowych, w kategorii gminnych oznaczonych symbolami 2KDD i 4KDD,
 - b) 2MN z dróg dojazdowych, w kategorii gminnych oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD,
 - c) 3MN z drogi dojazdowej, w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 5KDD.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 3,0;
 - 2) wysokość zabudowy do 15,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 3) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, strome o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta ich nachylenia;
 - 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży dla obiektów handlowych – 400 m²;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z poszanowaniem linii rozgraniczających terenów oraz z zastrzeżeniem lit. f:
 - a) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - d) 500 m² dla usług,
 - e) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - f) wymienione w lit. a, b, c, d i e powierzchnie nie dotyczą 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 dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – odpowiednio 13,0 m i 6,0 m od pasów drogowych dróg dojazdowych w kategorii dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U i 7MN-U - odpowiednio po 6,0 m od pasów drogowych dróg dojazdowych w kategorii dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 4 i 5;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) przebiegu w terenie ozn. symbolem 5MN-U gazociągu wysokoprężnego wraz ze strefą kontrolowaną;

10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1MN-U z dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,
- b) 2MN-U z dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDD i 5KDD,
- c) 3MN-U z dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD,
- d) 4MN-U z dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 2KDD i 5KDD,
- e) 5MN-U z drogi dojazdowej, w kategorii drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD,
- f) 6MN-U z drogi dojazdowej, w kategorii drogi gminnej oznaczonej symbolem 5KDD,
- g) 7MN-U z dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 3KDD i 5KDD.

3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów usług oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U:

1) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,8;

2) wysokość zabudowy do 15,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

3) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, strome o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta ich nachylenia;

4) maksymalną powierzchnię sprzedaży dla obiektów handlowych – 400 m²;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m² z poszanowaniem linii rozgraniczających terenów oraz z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta 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 dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1U i 2U – odpowiednio 13,0 m i 6,0 m od pasów drogowych dróg dojazdowych w kategorii dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) 3U – odpowiednio po 10,0 m od pasa drogowego drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej, a także pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii drogi gminnej oraz pozostałym zakresie zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 4 i 5;

8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;

9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;

10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1U z dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 5KDD,
- b) 2U z dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD,
- c) 3U z drogi dojazdowej, w kategorii drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD.

4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu elektroenergetyki oznaczonego symbolem 11E:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 11,0 m; nie ogranicza się wysokości nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dachy - o nachyleniu połaci do 45°, bez określania minimalnego kąta ich nachylenia; nie ustala się kształtu dachu,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,001 do 0,6;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od pasa drogowego drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 4;
- 4) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;
- 5) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej, w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 5KDD.

5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, w kategorii drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDR:

- 1) szerokość 9,0 m w granicy planu, stanowiąca część pasa drogowego drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej, zgodnie z załącznikiem graficznym zakończona kształtem i szerokością zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych.

6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD:

- 1) parametry techniczne terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1KDD - szerokość pasa drogowego 12,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2KDD – szerokość pasa drogowego 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 3KDD – szerokość pasa drogowego zmienna od 4,0 m do 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowania, zakończony placem nawrotowym o szerokości i kształcie zgodnie z załącznikiem graficznym z zastrzeżeniem, iż przy granicy planu objęta jest we fragmencie tylko część pasa drogowego z regularnej jego szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 4KDD - szerokość pasa drogowego zmienna od 7,5 m do 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) 5KDD - szerokość pasa drogowego zmienna od 8,0 m do 12,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowania, z zastrzeżeniem iż przy granicy planu objęta jest we fragmencie tylko część pasa drogowego z regularnej jego szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) przebiegu w terenie ozn. symbolem 4KDD gazociągu wysokoprężnego wraz ze strefą kontrolowaną.

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 granicy obszaru objętego planem, nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów, ani nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Plan nie określa granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości z uwzględnieniem następujących zasad i warunków określonych niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek 500 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni;
- 4) warunki, o których mowa w pkt 1-3 nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu.

3. 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;
- 2) dla budynków istniejących przed uchwaleniem planu;
- 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 11.

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

§ 16. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami ustawy prawo budowlane i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci, w tym nakaz zachowania bezpiecznego odstępu w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy od:

a) urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:

- dla linii kablowych średnich napięć SN 15 kV - pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii na obie strony),

- dla linii kablowych oraz złączy nN 0,4 kV - pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii na obie strony),
- b) gazociągu przy lokalizacji zabudowy:
 - wysokoprężnego DN 500 – strefę kontrolowaną o szerokości 30,0 m (po 15,0 m od osi gazociągu na obie strony),
 - średnioprężnego i niskoprężnego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości urządzeń infrastruktury technicznej lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną oraz w strefie kontrolowanej infrastruktury gazowej:
 - a) lokalizowanie obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci elektroenergetycznej i gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów,
 - c) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
- 4) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych przebiegających w granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z istniejącej drogi krajowej Nr 76 przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, ale poza jego granicą, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:

- 1) do obsługi komunikacyjnej całego obszaru planu dopuszcza się wykorzystywanie wyłącznie dwóch istniejących zjazdów publicznych na drogę krajową Nr 76;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów na działki z drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii krajowej oznaczonej symbolem 1KDR;
- 3) dopuszczenie zachowania, remontów, modernizacji i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku realizacji drogi dojazdowej, w kategorii gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD usytuowanej wzdłuż drogi krajowej Nr 76 oznaczonej symbolem 1KDGP (zlokalizowanej poza granicą planu) zasadę włączania istniejących i nowych zjazdów, a także pozostałych dróg dojazdowych znajdujących się w granicy planu i dróg wewnętrznych do tej drogi;
- 5) możliwość dostosowania terenów dróg publicznych do prowadzenia komunikacji zbiorowej;
- 6) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze, ścieżki rowerowe i drogi wewnętrzne;
- 7) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem oraz drogi krajowej Nr 76, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej Nr 76 ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

4. Nakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 5 zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej dla:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) budynków usługowych i magazynowych, z wyjątkiem usług gastronomii i handlu - 1 miejsca na każde rozpoczęte 70 m² jego powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych;
- 3) budynków handlowych - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych;
- 4) budynków gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcji;

5. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową względem budynków wymienionych w ust. 4 w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynoszącej 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszko-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem

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

1) zaopatrzenia w wodę:

- a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych ze stacji uzdatniania wody zlokalizowanej przy ul. Partyzantów (poza granicą planu) siecią wodociągową, dla której ustala się możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń,
- 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) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Prusa (poza granicą planu) siecią kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,
- b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszczenie budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków dla budynków, dla których niemożliwe jest w okresie budowy podłączenie do sieci kanalizacji bytowo-komunalnej z zastrzeżeniem, iż po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
- d) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej Ø150mm;

3) odprowadzenia wód opadowych:

- a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych w ramach własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej z obowiązkiem ich oczyszczenia, dla której ustala się możliwości jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,

- b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu z zastrzeżeniem, iż z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni nie większej niż 400 m² mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu,
 - c) obowiązek wyposażenia w urządzenia podczyszczające na punktowych wylotach zrzutów do gruntu wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 400m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami,
 - d) 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 obniżen terenu położonych na poboczach terenów utwardzonych, w granicy tego samego terenu,
 - e) dopuszczenie retencjonowania wód odprowadzanych do gruntu,
 - f) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø300mm;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4V), ze stacji transformatorowo-rozdzielczej zlokalizowanej przy ul. Cieszkowizna (poza granicą planu) lub innej stacji transformatorowo-rozdzielczej lokalizowanej w zachodniej części miasta Łuków oraz poprzez istniejący i rozbudowywany system sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych-paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego (0,4V) i średniego napięcia (15KV) 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,
 - d) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe, zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację;
- 5) gospodarki odpadami poprzez zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w mieście oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów;
- 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:
- a) ze stacji redukcyjnej I stopnia zlokalizowanej przy Al. Wojska Polskiego (poza granicą planu) siecią gazową, dla której ustala się możliwości jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,

b) dla budynków, dla których niemożliwe jest podłączenie do sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych zbiorników gazu,

c) minimalne średnice sieci gazowych Ø25 mm.

2. Dopuszcza się lokalizowanie 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 obszaru objętego 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.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 14.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 20. Plan zezwala na realizację inwestycji celu publicznego polegających na:

- 1) urzędzeniu terenów usług zaliczanych do inwestycji celu publicznego, łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym;
- 2) urzędzeniu terenu infrastruktury komunikacji w zakresie drogi głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 15.

Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

§ 21. W granicy planu nie występują obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

Rozdział 16.

Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych

§ 22. W granicy planu nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

Rozdział 17.

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

§ 23. 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 terenów oznaczonych symbolami MN;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami MN-U
- 3) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 4) 5% - dla terenu oznaczonego symbolem IE;
- 5) 0,1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 18.

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łuków.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Przemysław Suchodolski