

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŁUKÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską

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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr LXVI/489/2022 Rady Miasta Łuków z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską, Rada Miasta Łuków uchwała, co następuje:

§1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską”, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską, w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w 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: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

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 3,2416 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) U - tereny usług;
 - 2) MWW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) KDD – tereny dróg dojazdowych (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) elementy wymiarowania rysunków.
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 pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską;
 - 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 określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub z wykorzystaniem nie więcej niż dwóch klas z dozwolonych poziomów realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 8) 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;
 - 9) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 10) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 11) usługach – należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach §7 ust. 3 jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
 - a) usług handlu takich m.in. jak: handel detaliczny, 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, cukiernicze, kamieniarskie, szklarskie, i inne zbliżone charakterem, z wykluczeniem stacji paliw, myjni samochodowych, stacji diagnostyki samochodowej, warsztatów samochodowych, usług transportowo-logistycznych,
 - c) usług gastronomi 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 ze szczególnymi potrzebami, opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, terapii zajęciowej, usług odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi, z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, zakładów rehabilitacji leczniczej, z wykluczeniem szpitali,
 - e) usług biurowych i administracji takich m.in. jak: usługi biurowe, projektowe, informatyczne, logistyczne, tłumaczenia, biur 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 jak m.in.: 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) usługi 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;
 - 12) usługi nieuciążliwe - 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;
 - 13) 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;
 - 14) 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. Teren objęty planem, oznaczony symbolem U, przeznaczają 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 edukacji, usług sportu i rekreacji, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultu religijnego;
 - 2) wykluczenie lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury i rozrywki, usług turystyki,
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 3 ustala się:
 - a) lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej lub funkcji mieszkalnej w formie lokalu mieszkalnego wydzielonego w budynku usługowym, budynków garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), 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, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
4. Tereny objęte planem, oznaczone symbolami MWW-U, przeznaczają się pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, w ramach których ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) lokalizację usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomi, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 3) wykluczenie lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego;
 - 4) na terenach wymienionych w ust. 4 ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych jako wolnostojących,
 - b) dopuszczenie funkcji usługowej w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych,
 - c) 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, placów zabaw, innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
5. 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 terenie wymienionym w ust. 5 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 inżynierskiego 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;
- 3) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, z uwzględnieniem ustaleń w §13 względem danego terenu, 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 z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
- 7) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w §13, a nie dotyczących połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 8) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg publicznych nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 9) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 10) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 11) działki powstające po wydzieleniu wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzielaniu 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;
- 12) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;

- 13) dopuszczenie w granicach 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) U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe,
 - b) MWW-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) tereny nie wymienione w lit. b nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) 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;
- 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) 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 w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: RW200010267144271 Krzna Południowa do Dopływu spod Lipniaków oraz JCWP 200017248649 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 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 (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 terenu usług oznaczonego symbolem **1U**:
 - 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) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego wolnostojącego 100 m² przy czym na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany wyłącznie jeden budynek, a w przypadku realizacji funkcji mieszkalnej w formie lokalu wydzielonego w budynku usługowym, funkcja ta nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej tego budynku;
 - 6) 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;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy odpowiednio po 6,0 m od pasów drogowych dróg dojazdowych i drogi lokalnej w kategorii dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §18;
 - 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19 niniejszej uchwały;
 - 10) 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;
 - 11) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej, w kategorii drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi lokalnej w kategorii gminnej oznaczonej symbolami KDL (poza granicą planu) i z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDG-D (poza granicami planu).
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **1MWW-U** i **2MWW-U**:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 15% 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 4,9;
 - 2) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem lit. d) dla:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 25,0 m,
 - b) budynków usługowych do 15,0 m,
 - c) pozostałych budynków nie wymienionych w lit. a i b do 7,0 m,
 - d) wymienione w lit. a, b, c wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów;
 - 3) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i 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 4000 m² 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) 1MWW-U odpowiednio 10,0 m pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej oraz po 6,0 m od pasów drogowych drogi lokalnej w kategorii gminnej i dróg dojazdowych w kategorii gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - b) 2MWW-U odpowiednio 10,5 m pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej oraz po 6,0 m od pasów drogowych drogi lokalnej w kategorii gminnej i dróg dojazdowych w kategorii gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §18;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19 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) 1MWW-U z drogi lokalnej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDL (poza granicą planu), z dróg dojazdowych w kategorii gminnych oznaczonych symbolami KDG-D (poza granicami planu) oraz z dróg dojazdowych w kategorii gminnych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD;
 - b) 2MWW-U z dróg lokalnych w kategorii gminnych oznaczonych symbolami KDL (poza granicą planu), z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem KDG-D (poza granicami planu) oraz z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 2KDD.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg dojazdowych, w kategorii dróg gminnych oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**:
- 1) parametry techniczne terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1KDD - szerokość pasa drogowego 15,0 m oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2KDD – szerokość pasa drogowego 12,0 m oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m;
 - 3) 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.

Rozdział 9

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

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem 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. W granicy planu nie określa się 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 nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) U - 500 m²,
 - b) MWW-U – 4000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) U - 20,0 m,
 - b) MWW-U – 25,0 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. Przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu.

Rozdział 11

Szczególne 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);
- 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:
 - a) lokalizowanie obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci elektroenergetycznej, 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 terenów ustala się z istniejących i projektowanych dróg lokalnych

w kategorii gminnych przebiegających poza granicami planu oraz z dróg dojazdowych w kategorii dróg gminnych przebiegających poza granicami planu oraz w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:
 - 1) możliwość dostosowania terenów dróg publicznych do prowadzenia komunikacji zbiorowej;
 - 2) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze, ścieżki rowerowe i drogi wewnętrzne;
 - 3) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem.

§ 18.

1. Realizacja miejsc do parkowania w formie garażu lub wydzielonych na działce miejsc postojowych, dopuszcza się również ich realizację jako wielostanowiskowych parkingów i garaży podziemnych lub wielokondygnacyjnych.
2. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a pasem drogowym drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicą planu w części wskazanej na załączniku graficznym.
3. Nakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 4 zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej dla:
 - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie oraz 0,3 ogólnodostępnego miejsca na każde projektowane mieszkanie;
 - 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
 - 3) dla budynków handlowych, biur, banków – 3 miejsca na każde rozpoczęte:
 - a) 100 m² powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych,
 - b) 100 m² powierzchni użytkowej lokali biurowych,
 - c) 100 m² powierzchni obsługi klienta w bankach;
 - 4) budynków przychodni, gabinetów lekarskich – 2 miejsca na 1 gabinet,
 - 5) budynków gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcji;
 - 6) innych budynków usługowych, nie wymienionych w pkt od 3 do 5 - 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² jego powierzchni użytkowej.
4. Nakazuje się wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych określić proporcjonalnie względem jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.
5. Nakazuje się dla budynków wielofunkcyjnych zapewnienie liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych równej sumie miejsc dla każdej z funkcji.
6. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową względem budynków wymienionych w ust. 3 w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynoszącej 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§19.

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 granicami 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 granicami planu) siecią kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się możliwość 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 możliwość 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 400 m² 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 granicach 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 granicami 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 możliwość ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską – projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)

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 zbiórki 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 cieplnej poprzez:
 - a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
 - 8) zaopatrzenia w gaz:
 - a) ze stacji redukcyjnej I stopnia zlokalizowanej przy Al. Wojska Polskiego (poza granicami planu) siecią gazową, dla której ustala się możliwość 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 $\varnothing 25$ 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 obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach 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

§ 20.

Na obszarach objętych planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a także lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

Rozdział 14

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§21.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego polegających na urządzeniu 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.

Rozdział 15

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

§22.

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

Rozdział 16.

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 terenu oznaczonego symbolem U;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami MWW-U;
- 3) 0,1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 17.

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.

Przewodniczący Rady
Krzysztof Okliński

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską – projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Łuków
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA ŁUKÓW**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską

Przewodniczący Rady
Krzysztof Okliński

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską – projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miasta Łuków
z dnia

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

Przewodniczący Rady
Krzysztof Okliński

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie
pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską – projekt (wyłożenie do publicznego wglądu)*

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miasta Łuków
z dnia

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną
po kliknięciu w ikonę**

Przewodniczący Rady
Krzysztof Okliński

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Łuków z dnia roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską

1. Wstęp

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr LXVI/489/2022 Rady Miasta Łuków z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załączniku graficznym sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Na obszarze objęty planem dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Strzelniczej, przy ul. Świderskiej oraz pomiędzy ul. Zagrodową, ul. Wereszczakówny, al. Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Świderską przyjęty uchwałą Nr XXXVII/274/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 29 czerwca 2017 r.

Sporządzony plan, po wejściu w życie, spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego ww. planu w części znajdującej się w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

Granica planu objęto wyznaczone w Studium tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. Tym samym plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego studium miasta Łuków.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w przedmiocie uchwały obszaru była przede wszystkim konieczność zmiany dotychczasowego przeznaczenia części terenów oraz zweryfikowanie ustaleń planu w zakresie rozszerzenia katalogu zabudowy dopuszczalnej do realizacji. Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragmenty przestrzeni niezabudowanej, uzbrojonej o korzystnym głównym układzie komunikacyjnym dla ich funkcjonowania. Nowe inwestycje natomiast, realizowane w ramach delegacji uchwały intencyjnej planu miejscowego, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miasta Łuków.

Rysunek planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §13 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad

zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §9 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §10 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W §12 odniesiono się do regulacji dotyczących zasad kształtowania przestrzeni publicznej, określając zasady jej realizacji.

3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Obszar objęty planem znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Jednocześnie nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W §17 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan w swoich granicach obejmuje tereny dróg

publicznych, ale nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonej funkcji terenu i potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. §14 zawiera natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach terenów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, ani zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których został on sporządzony. Jednak zawarte w §13 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu zmieni się postrzeganie tych obszarów, zachęci większą grupę mieszkańców do ich odwiedzania, rzutując na zwiększenie obrotów lokali usługowych. Ponadto zapisy planu zapewnią docelowo poprawę wyglądu zabudowy, która korzystnie rzutuje na wartość ekonomiczną nieruchomości. Walory ekonomiczne przestrzeni wyrażone są również poprzez wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być nadbudowane i przekształcane. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy ul. Wereszczakówny a ul. Wileńską”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, którymi będzie infrastruktura drogowa i techniczna. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść miasto uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim możliwość uzyskania znaczących wpływów z tytułu sprzedaży części nieruchomości objętych planem miejscowym. Kolejną korzyścią z uchwalenia planu miejscowego będzie znaczące zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet miasta. Pośrednią korzyścią związaną z uchwaleniem planu miejscowego będzie poprawa warunków dla lokalizacji przedsięwzięć na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, co powinno generować nowe miejsca pracy w tym rejonie.

7) Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące zarówno do miasta Łuków, jak i do osób prywatnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Powyższe przeanalizowano, ograniczając do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne – drogi publiczne na terenach prywatnych. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów m.in. rozszerzenie katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Główną zasadą polityki przestrzennej dotyczącej kształtowania przestrzeni publicznych jest wyznaczenie/lokalizacja obszarów przestrzeni publicznych. Plan realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, ochronę walorów widokowych określanie wysokości zabudowy oraz walorów architektoniczno-krajobrazowych, określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla istniejących, jak również projektowanych budynków. Plan miejscowy ustala także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, oraz określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni i podniesienie jej walorów. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę. Zapewniona została także ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. Plan miejscowy ustala w §12 zasady lokalizacji przestrzeni publicznej, a tym samym nie narusza interesu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały ujęte w §18 tejże uchwały. Plan miejscowy obejmuje tereny dróg publicznych, nie wprowadzono także ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje zakresu infrastruktury technicznej mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej miasta, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, a także zapewnienie możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie wyłożony do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. W trakcie trwania wyłożenia wyznaczony zostanie termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu zostanie powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, w tym również o terminie i sposobie składania uwag.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zostanie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji

Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego, zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy planu zawarte w §9 i §18 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Podstawą dla rozwiązań projektowych w części terenów objętych granicą planu był dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Strzelniczej, przy ul. Świderskiej oraz pomiędzy ul. Zagrodową, ul. Wereszczakówny, al. Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Świderską przyjęty uchwałą Nr XXXVII/274/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 29 czerwca 2017 r. funkcjonujący jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych.

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Powyższe zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osób fizycznych z uwzględnieniem zapisów obowiązującego planu miejscowych na terenie miasta Łuków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu terenów pod infrastrukturę techniczną w celu zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media, a także zagwarantowanie możliwości realizacji celów publicznych. Ustalono, że objęty planem obszar stanowi tereny Miasta Łuków oraz prywatne. Obszar objęty planem miejscowym był już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje ustalenia dla istniejących terenów inwestycyjnych.

Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie też poddana zaopiniowaniu i publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej swoistej oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniona zostanie możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego projektu planu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, oraz poprzez dyskusję publiczną na temat przyjętych w nim rozwiązań. W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Miasta Łuków o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek. Na skutek opracowanego projektu planu założono, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza

skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu i publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. Tereny objęte planem są przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejących funkcji, jako terenów zabudowy w świetle dotychczasowych aktów planistycznych miasta;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – sieć dróg w granicach planu oraz ich parametry umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczanie ścieżek rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łuków w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Łuków” przyjęto uchwałą Nr XXXII/226/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 26 stycznia 2017 r.

Wyniki sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łuków.....”, która została pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, potwierdzają zasadność sporządzania przedmiotowego planu.

W uchwale dotyczącej przedmiotowego opracowania stwierdzono konieczność kontynuacji

prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Miasta Łuków.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną miasta sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków przyjętym Uchwałą Nr XXVI/183/2016 Rady Miasta Łuków z dnia 28 września 2016 roku.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu miasta, związane z dochodami jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to wydatki związane z budową dróg gminnych oraz rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Ponadto realizacja ustaleń planu będzie się również wiązać z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości. Uchwalenie planu nie powoduje konieczności wykupu gruntu. Z kolei po stronie dochodów gminy mogą znaleźć się wpływy z tytułu opłaty planistycznej, wzrost podatków od nieruchomości związanych ze zmianą sposobu użytkowania terenu, wpływy ze sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy oraz wpływy z tytułu opłat adiacenckich po przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości oraz po wyposażeniu terenu w sieci infrastruktury technicznej.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenu objętego planem miejscowym, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

7. Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna planu przeprowadzona zostanie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach przeprowadzonej procedury, w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Miasta Łuków o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek. Pozyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łukowie.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień do przedmiotowego dokumentu, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowana zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć. Określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby jego możliwego zagospodarowania. Przedstawiony plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwala na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy plan spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta Łuków w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.