

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŁUKÓW**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Łuków w obszarze wsi Aleksandrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1, art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XVII/130/2019 Rady Gminy Łuków z dnia 29 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Aleksandrów, po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII/352/2022 Rady Gminy Łuków z dnia 29 kwietnia 2022 r., Rada Gminy Łuków uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przedmiot uchwały**

**§1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/215/06 Rady Gminy Łuków z dnia 11 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków, zwaną dalej zmianą planu.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są w załącznikach nr 1-2 do uchwały.

**§2.** Integralną częścią zmiany planu są załączniki:

- 1) Rysunek zmiany planu w skali 1: 1 000 – załączniki nr 1 (składający się z arkuszy 1 i 2) oraz załącznik 2;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu – załącznik nr 3;
- 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 – załącznik nr 4;
- 4) Dane przestrzenne – załącznik nr 5.

**§3.** Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów;
- 2) Ochrona interesów publicznych w zakresie spełnienia wymagań ochrony i kształtowania środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody.

**§4.** Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) Zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Łuków wraz z rysunkiem planu stanowiącym załączniki nr 1-2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć załączniki nr 1-2 do niniejszej uchwały zawierające graficzny zapis zmiany planu;

- 4) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 5) Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku zmiany planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, której nie może przekroczyć lico ściany; dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;
- 7) Nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych, której nie może przekroczyć lico ściany; dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów zewnętrznych, pochylni, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;
- 8) Terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 9) Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie na środowisko nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów ochrony środowiska wymaganych przepisami odrębnymi;
- 10) Wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) Wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) Wysokości zabudowy – rozumie się przez to w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu po obrysie zewnętrznym do najwyżej położonego punktu obiektu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§5.**

1. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załączniki nr 1-2 do niniejszej Uchwały, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) Granice obszarów objętych zmianą planu;
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;
  - 3) Symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania:
    - a) 1-3MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
    - b) 1MN,U,ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej,
    - c) 1RM,MN,U,ML – teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej,
    - d) 1-2R1 – tereny rolne,
    - e) 1-5R2 – tereny rolne z zakazem lokalizacji zabudowy,
    - f) 1-3ZN – tereny użytków zielonych,
    - g) 1ZL – teren lasu,

- h) 1-2KDG – tereny dróg publicznych głównych,
  - i) 1KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
  - j) 1KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
  - k) 1-5KDW – tereny dróg wewnętrznych;
  - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych;
2. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załączniki nr 1-2 do niniejszej uchwały wynikają z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji:
- a) Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
  - b) GZWP nr 215 Subniecka Warszawska;
3. Następujące elementy występujące na rysunku stanowiącym załączniki nr 1-2 do niniejszej uchwały są informacjami dodatkowymi niestanowiącymi ustaleń planu:
- a) Granice planowanego poszerzenia Radzyńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - b) Linie rozgraniczające oraz symbole identyfikacyjne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym zlokalizowane poza obszarem objętym zmianą planu,
  - c) Kategorie i klasy dróg przyległych do obszaru objętego planem,
  - d) Granice obrębów.

**§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Wydziela się i określa tereny przeznaczone do zainwestowania i innych sposobów zagospodarowania oraz ustala się ich zasady zagospodarowania w przepisach szczegółowych;
- 2) Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) Określa się zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) Dopuszcza się remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Nie formułuje się ustaleń w zakresie ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarze objętym zmianą planu nie występują takie tereny;
- 2) Obowiązuje ochrona wód podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska polegająca na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na ilość lub jakość wód;
- 3) Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) W granicach obszaru objętego zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:
  - a) nakazuje się zachowanie części powierzchni niezainwestowanej zgodnie z ustaleniami dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi jako powierzchni biologicznie czynnej,

- b) zakazuje się nasadzania drzew na terenach przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu,
- c) zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od cieków wodnych;
- 6) Należy przyjąć rozwiązania technologiczne chroniące przed ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do środowiska;
- 7) Prowadzenie działalności usługowej nie może powodować uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
- 8) Dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) w terenach MN,U i MN,U,ML jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w terenach RM,MN,U,ML jak dla zabudowy zagrodowej.

**§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych oraz stanowiska archeologiczne – nie formułuje się ustaleń w tym zakresie;
- 2) Wskazuje się na rysunku zmiany planu obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (krzyż z lat 50. XX w., zlokalizowany przy drodze powiatowej nr 1259L), dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie i utrzymanie substancji zabytkowej i detalu architektonicznego,
  - b) zapewnienie ekspozycji obiektu od strony drogi publicznej,
  - c) zakaz przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
  - d) w przypadku wyłączenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia, o których mowa w lit. a-c;
- 3) Obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,** ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie formułuje się ustaleń w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych – na obszarze objętym zmianą planu nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie.

**§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.
- 2) W przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości należy zachować następujące zasady:
  - a) każda nowo wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,

- c) front nowo wydzielanych działek musi mieć szerokość nie mniejszą niż 18 m w terenach MN,U, MN,U,ML i RM,MN,U,ML;
  - d) wielkość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:
    - 800 m<sup>2</sup> w terenach MN,U,
    - 1000 m<sup>2</sup> w terenach MN,U,ML oraz RM,MN,U,ML;
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) W przypadku przeprowadzania podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:
- a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
    - 800 m<sup>2</sup> w terenach MN,U,
    - 1000 m<sup>2</sup> w terenach MN,U,ML oraz RM,MN,U,ML;
  - c) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów:
    - pod drogi, ulice,
    - pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
    - mających na celu powiększenie działek sąsiednich,
    - podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową,
  - d) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej zmiany planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

### **Rozdział 3.**

#### **Komunikacja i infrastruktura techniczna**

**§12. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) Podstawowy układ komunikacyjny stanowią oznaczone na rysunku zmiany planu drogi publiczne KDG, KDZ i KDL;
- 2) Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią oznaczone na rysunku zmiany planu drogi wewnętrzne KDW;
- 3) Parametry dróg zostały określone w ustaleniach szczegółowych w Rozdz. 4;
- 4) Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym w obrębie obszaru objętego zmianą planu;
- 5) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdz. 4;
- 6) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym miejsc w garażach):
  - a) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości minimum 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny,
  - b) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
  - c) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej w ilości minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,

- d) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej w ilości minimum 1 miejsce na budynek mieszkalny,
  - e) dla nowo realizowanej zabudowy letniskowej w ilości minimum 1 miejsce na 1 obiekt mieszkalny,
  - f) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 15 stanowisk poza terenami dróg publicznych należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a-f należy realizować w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - h) przy wyznaczaniu miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§13. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 3) Nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ i KDL dopuszcza się poza jezdnią istniejącą lub projektowaną przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) Przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego zmianą planu należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§14. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków:**

- 1) Odprowadzanie ścieków docelowo będzie odbywać się w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną;
- 2) Dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 3) Usytuowanie sieci w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ i KDL dopuszcza się poza jezdnią istniejącą lub projektowaną przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) Do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
  - a) indywidualne przydomowe systemy oczyszczania ścieków,
  - b) stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych – zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 5) Obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 6) Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 7) Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe (poza granicami zmiany planu) oraz wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

**§15. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:**

- 1) Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 2) Wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzeń z otwarciem od strony ulicy;
- 4) W zabudowie innej niż wymieniona w pkt 3, szafki gazowe należy lokalizować na zasadach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) Dopuszcza się prowadzenie nowo projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ i KDL poza pasem jezdni przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 6) Gazociągi, które w wyniku modernizacji przebiegu ulic w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ i KDL miałyby znaleźć się pod jezdnią, należy przenieść w obręb pasa drogowego poza jezdnię w ramach prowadzonej inwestycji;
- 7) Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 8) Sieci gazowe należy prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

**§16. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:**

- 1) Przyjmuje się podstawowy system zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, wymianę, odbudowę i przebudowę, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne;
- 3) Dopuszcza się rozbudowę sieci i budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i podziemnej SN i nN;
- 4) Dopuszcza się budowę słupowych oraz wnetrzowych stacji transformatorowych w liniach SN;
- 5) W szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wnetrzowych;
- 6) Linie SN i nN należy prowadzić po oddzielnych trasach z zastrz. pkt 7;
- 7) W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
- 8) Dopuszcza się prowadzenie sieci SN i nN oraz oświetlenia ulicznego w pasach drogowych w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ i KDL przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 9) W obrębie pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ i KDL dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) W terenach budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł wykorzystujących energię słoneczną.

**§17. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:**

- 1) Utrzymuje się dotychczasowy system sieci telekomunikacyjnej i urządzeń łączności;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ i KDL przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

**§18. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) Utrzymuje się istniejące indywidualne systemy grzewcze, stanowiące podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;
- 2) Obowiązuje uwzględnianie wymogów wynikających z przepisów odrębnych określających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) Dopuszcza się stosowanie urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, w szczególności: pompy ciepła, panele słoneczne.

**§19. Ustalenia dotyczące gospodarowania odpadami:**

- 1) Nie dopuszcza się składowania odpadów;
- 2) Nie dopuszcza się magazynowania odpadów obcych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności lub bytowania;
- 3) Nie dopuszcza się magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;
- 4) Odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

**§20.** Dla obszaru objętego zmianą planu **w zakresie ochrony przeciwpożarowej** obowiązuje:

- 1) Zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) Wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;
- 3) Wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§21.**

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** oznaczone symbolem **1-3MN,U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi nieuciążliwe;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze,
    - b) garaże, wiaty,
    - c) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
    - d) parkingi, miejsca postojowe,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nie dopuszcza się zabudowy szeregowej,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,01,
      - maksymalny: 0,6,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - 4 m od linii rozgraniczających z drogami 1-4KDW,
      - 6 m od linii rozgraniczających z drogą 1KDL,
      - 10 m od linii rozgraniczających z drogą 1KDZ;
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji łącznie z poddaszem: nie więcej niż 3,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,
  - c) forma dachu:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych do 45°,
    - na budynkach usytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe,
    - dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi, lukarnami, świetlikami;
- 5) Zasady zagospodarowania terenu: przy lokalizacji usług należy zapewnić:
- a) wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
  - b) dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §22.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej** oznaczony symbolem **1MN,U,ML**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi nieuciążliwe,
    - c) zabudowa letniskowa;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze,
    - b) garaże, wiaty,
    - c) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
    - d) parkingi, miejsca postojowe,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
    - g) obiekty i urządzenia zabezpieczające przed hałasem od linii kolejowej;
  - 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nie dopuszcza się zabudowy szeregowej,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: 30%,
      - dla zabudowy letniskowej: 15%,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,01,
      - maksymalny: 0,6,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogą 5KDW,
    - f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości: 40 m od granicy zmiany planu z terenem kolejowym;
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji łącznie z poddaszem:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: nie więcej niż 3,
      - dla zabudowy letniskowej: nie więcej niż 2;
    - b) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,
    - c) forma dachu:
      - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych do 45°,

- na budynkach usytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe,
  - dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi, lukarnami, świetlikami;
- 5) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) przy realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed hałasem i drganiami od linii kolejowej, położonej poza granicami planu, i zapewnić warunki akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przy lokalizacji usług należy zapewnić:
    - wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
    - dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §23.

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej** oznaczony symbolem **1RM, MN,U,ML**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - c) usługi nieuciążliwe,
    - d) zabudowa letniskowa;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) adaptacja zabudowy zagrodowej dla celów agroturystyki,
    - b) garaże, wiaty,
    - c) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
    - d) parkingi, miejsca postojowe,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
    - g) obiekty i urządzenia zabezpieczające przed hałasem od linii kolejowej;
  - 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nie dopuszcza się zabudowy szeregowej,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej: 30%,
      - dla zabudowy letniskowej: 15%,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,01,
      - maksymalny: 0,6,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - 4 m od linii rozgraniczających z drogą 5KDW,
      - 8 m od linii rozgraniczających z drogą 2KDG;
    - f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości: 40 m od granicy zmiany planu z terenem kolejowym;
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji łącznie z poddaszem:
      - dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: nie więcej niż 3,
      - dla zabudowy letniskowej: nie więcej niż 2,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,
- c) forma dachu:
  - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych do 45°,
  - na budynkach usytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe,
  - dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi, lukarnami, świetlikami;
- 5) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) przy realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed hałasem i drganiami od linii kolejowej, położonej poza granicami planu, i zapewnić warunki akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przy lokalizacji usług należy zapewnić:
    - wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
    - dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §24.

1. Wyznacza się **tereny rolne** oznaczone symbolem **1-2R1**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) uprawy polowe,
    - b) zadrzewienia śródpolne,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) drogi dojazdowe do pól,
    - c) rowy i urządzenia melioracyjne,
    - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niewymagające uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej;
  - 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,01,
      - maksymalny: 0,4,
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 4 m od linii rozgraniczających z drogą 2KDW;
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych: do 8,5 m,
      - dla budynków gospodarczych: do 9 m,
    - b) wyklucza się możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,
    - c) wyklucza się możliwość realizacji nowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600 m<sup>2</sup>,
    - d) forma dachu:
      - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych do 45°,

- na budynkach usytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe,
  - dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi, lukarnami, świetlikami;
- 5) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z funkcją rolniczą,
  - b) utrzymuje się istniejące urządzenia melioracji wodnych z dopuszczeniem ich konserwacji, modernizacji, remontów i przebudowy,
  - c) dopuszcza się wykonanie i odbudowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
  - d) zakazuje się niszczenia urządzeń melioracyjnych, w tym nasadzeń drzew na terenach zdrenowanych z zastrzeżeniem lit. e),
  - e) dopuszcza się wykonanie inwestycji kolidujących z istniejącymi sieciami drenarskimi przy jednoczesnej przebudowie sieci drenarskiej w ramach prowadzonej inwestycji,
  - f) obowiązuje zachowanie funkcjonowania układu melioracyjnego, koszty i odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych należy zapewnić w ramach prowadzonych inwestycji.

## §25.

1. Wyznacza się **tereny rolne z zakazem lokalizacji zabudowy** oznaczone symbolem **1-5R2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) uprawy polowe,
    - b) zadrzewienia śródpolne;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) drogi dojazdowe do pól,
    - b) rowy i urządzenia melioracyjne,
    - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niewymagające uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
    - b) dopuszcza się budowę, wymianę, rozbudowę i remonty budynków w granicach istniejących siedlisk rolniczych przy zachowaniu parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy jak dla terenów R1,
    - c) utrzymuje się istniejące urządzenia melioracji wodnych z dopuszczeniem ich konserwacji, modernizacji, remontów i przebudowy,
    - d) dopuszcza się wykonanie i odbudowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
    - e) zakazuje się niszczenia urządzeń melioracyjnych, w tym nasadzeń drzew na terenach zdrenowanych z zastrzeżeniem lit. f),
    - f) dopuszcza się wykonanie inwestycji kolidujących z istniejącymi sieciami drenarskimi przy jednoczesnej przebudowie sieci drenarskiej w ramach prowadzonej inwestycji,
    - g) obowiązuje zachowanie funkcjonowania układu melioracyjnego, koszty i odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych należy zapewnić w ramach prowadzonych inwestycji.

## §26.

1. Wyznacza się **tereny użytków zielonych** oznaczone symbolem **1-3ZN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) łąki,
  - b) pastwiska,
  - c) sady,
  - d) zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) grunty orne,
  - b) rowy i urządzenia melioracyjne,
  - c) drogi dojazdowe do pól,
  - d) wykorzystanie dróg dojazdowych do pól jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niewymagające uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) utrzymuje się istniejące urządzenia melioracji wodnych z dopuszczeniem ich konserwacji, modernizacji, remontów i przebudowy,
  - c) obowiązuje zachowanie funkcjonowania sieci drenarskiej, koszty i odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §27.

1. Wyznacza się **teren lasu** oznaczony symbolem **1ZL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: lasy;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) drogi leśne,
    - b) obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
    - c) wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów,
    - b) dopuszcza się utrzymanie wydzielonych geodezyjnie dróg dojazdowych do pól.

## §28.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych głównych** oznaczone symbolem **1-2KDG**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: droga powiatowa klasy głównej;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) chodniki,
    - b) ścieżki rowerowe,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) przystanki i wiaty autobusowe,
    - e) elementy małej architektury,
    - f) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu – obszar zmiany planu obejmuje fragmenty pasa drogowego,
  - b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) Zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

## §29.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej zbiorczej** oznaczony symbolem **1KDZ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: droga powiatowa klasy zbiorczej;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) chodniki,
    - b) ścieżki rowerowe,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) przystanki i wiaty autobusowe,
    - e) elementy małej architektury,
    - f) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m,
    - b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - 4) Zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

## §30.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej lokalnej** oznaczony symbolem **1KDL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: droga gminna klasy lokalnej;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) chodniki,
    - b) ścieżki rowerowe,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m,
    - b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - 4) Zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

## §31.

1. Wyznacza się **teren dróg wewnętrznych** oznaczone symbolem **1-5KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) miejsca postojowe,
  - b) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających:
- w terenach 1-3KDW: 3 m,
  - w terenie 4KDW: 6 m;
  - w terenie 5KDW: 6 m z poszerzeniem na wlocie do drogi 1KDG, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) Zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy końcowe**

**§32.** Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 5 % wzrostu wartości.

**§33.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łuków.

**§34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.