

UCHWAŁA NR VI/46/2007
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE
z dnia 10.04.2007 r.

w sprawie uchwalenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
części miasta Łochów – teren Alei Łochowskiej i PKP.

Na podstawie art. 3 ust.1, art. 14, art. 15, art.17 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXI/224/2004 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 września 2004 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Alei Łochowskiej i PKP w mieście Łochów i Uchwały Nr XXVII/278/2005 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 marca 2005 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łochów - teren Alei Łochowskiej i PKP, Rada Miejska w Łochowie, na wniosek Burmistrza Łochowa uchwała co następuje:

§1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łochów – teren Alei Łochowskiej i PKP, zwanym dalej planem.

§2

1.Granice obszarów objętych planem wyznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXVII/278/2005 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 marca 2005 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łochów - teren Alei Łochowskiej i PKP.

§3

Integralnymi częściami uchwały są;

- 1) **tekst uchwały** - zwany dalej tekstem planu;
- 2) **załącznik graficzny nr.1**, do uchwały, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1: 500 - zwany dalej rysunkiem planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr.2** do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr.3** do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§4

Elekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć wytwórczość dóbr materialnych metodami rzemieślniczymi, której uciążliwość nie wykracza poza pomieszczenia przeznaczone pod ten cel;
- 2) elementach wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, ławki, kosze na śmieci, latarnie, słupy ogłoszeniowe i tablice informacyjne, barierki, pachołki, pojemniki na kwiaty itp.;
- 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków projektowanych na działce (zespolu działek należących do jednego inwestora) liczony w obrysie zewnętrznym budynku, do powierzchni działki;
- 4) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej Alei Łochowskiej i granic działek budowlanych - nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 6) obowiązującym miejscowym planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Łochów - teren Alei Łochowskiej i PKP- zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Łochowie Nr XL/229/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. opublikowany w Dz. U. Woj. Siedleckiego Nr 19 poz. 114 z dnia 16 lipca 1998 r.;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje nie zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwale roślinnością. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe. W szczególności za powierzchnie biologicznie czynne nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które można realizować jednocześnie lub zamiast funkcji podstawowych po spełnieniu warunków dopuszczających;
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) rozbudowie - należy przez to rozumieć roboty budowlane w istniejącym budynku, które prowadzą do zmiany kubatury budynku;
- 13) uciążliwościach - należy przez to rozumieć emisję substancji lub energii mogących mieć wpływ na środowisko lub zdrowie ludzi, w szczególności promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje odory i zanieczyszczenia;
- 14) usługach - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, inne budynki lub ich wydzielone części, obiekty budowlane i place służące do działalności, której celem jest

zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

- 15) usługach lokalnych podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności rozumianej jako mieszkańcy terenów sąsiednich – w szczególności biura, banki, handel, gastronomia, usługi łączności, punkty napraw;
- 16) usługach o znaczeniu ponadlokalnym - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb nie tylko społeczności lokalnej;
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie przekracza granic działki własnej;
- 18) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku) do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 19) zharmonizowaniu obiektu z otoczeniem - należy przez to rozumieć obiekt budowlany którego forma, kolorystyka, użyte do wykonania materiały nie powodują nadmiernej ekspozycji w otaczającym krajobrazie.

1. W odniesieniu do innych określeń użytych w uchwale i nie ujętych w §.4, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§5

1. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) tymczasowe zagospodarowanie urządzanie i użytkowanie terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. W stosunku do zakresu obowiązkowych ustaleń planu stwierdza się że:

- 1) na terenach objętych planem nie ma terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nie ma podstaw do wszczęcia z urzędu procedury przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§6

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe przeznaczenia ustalonego dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, będące symbolem terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) literowe symbole terenów przyległych do terenów objętych granicami planu;

- 2) symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonany został rysunek planu.

3. Następujące oznaczenia terenu obowiązującego miejscowego planu, **występujące poza granicami obowiązywania ustaleń niniejszego planu**, podaje się jako informację dotyczącą sposobu zagospodarowania przyległego terenu:

- 1) **5UH, 6UH** - tereny usług handlu i innych usług nieuciążliwych;
- 2) **2SM UT** – tereny składów, magazynów i usług związanych z obsługą transportu i drogownictwa;
- 3) **2ZI** – tereny zieleni niskiej i trawiastej;
- 4) **KZ** - postój taksówek;
- 5) **KK**- tereny, obiekty i urządzenia kolejowe.

§7

Przeznaczenie terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczony na rysunku planu symbolem **U** przeznaczony pod usługi ponadlokalne - stację paliw płynnych i gazowych;
- 2) oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP** przeznaczony pod usługi lokalne nieuciążliwe i zieleni urządzonej;
- 3) oznaczony na rysunku planu symbolem **SM/U** przeznaczony pod składy, magazyny i usługi nieuciążliwe;
- 4) oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**, przeznaczony pod urządzenia elektroenergetyczne.

§8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Plan uznaje że historycznie ukształtowanymi cechami zagospodarowania, które decydują o charakterze krajobrazu kulturowego, oraz stanowią podstawę do kształtowania ładu przestrzennego terenów opracowania są obiekty zlokalizowane w granicach planu i poza jego granicami, są to:

- 1) kompleks zabytkowego XIX-wiecznego dworca kolejowego, z dominantą przestrzenną, którą stanowi wieża ciśnień;
- 2) przebudowana Aleja Łochowska z ograniczoną dostępnością z terenów do niej przyległych;
- 3) kubatura i charakter nowej zabudowy usługowej zlokalizowanej w pasie wyznaczonym granicami terenów PKP i północną linią rozgraniczającą Alei Łochowskiej;
- 4) zadrzewienia przyuliczne północnej pierzei Alei Łochowskiej.

2. Plan uznaje że niepożądanymi cechami zagospodarowania przestrzennego, które zakłócają ład przestrzenny i które należy stopniowo eliminować z terenów opracowania są:

- 1) zaniedbane budynki kompleksu XIX-wiecznego dworca kolejowego;
- 2) zaniedbane i zdewastowane tereny kolejowe;
- 3) zaniedbane obiekty gospodarcze, obiekty tymczasowe, negatywnie wpływające na estetykę krajobrazu kulturowego;
- 4) różnorodność ogrodzeń i reklam;
- 5) zaniedbania w gospodarce drzewostanem przejawiające się w degradacji istniejących alejowych zadrzewień przyulicznych.

§9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ze względu na ochronę charakterystycznych cech lokalnego krajobrazu kulturowego oraz konieczność wzmocnienia walorów estetycznych tego rejonu miasta plan ustala:

- 1) ochronę zachowanego drzewostanu – zieleni wysokiej, stanowiącej fragmenty alejowych zadrzewień przyulicznych, sposób zagospodarowania terenu winien uwzględniać maksymalny udział zieleni wysokiej, gatunkowo dostosowanej do warunków siedliskowych; na etapie

wydawania pozwolenia na budowę nakazuje się wykonanie szczegółowej inwentaryzacji drzewostanu oraz projektu gospodarki drzewostanem;

- 2) na usunięcie drzew należy każdorazowo uzyskać zgodę właściwego w sprawie organu;
- 3) zakazuje się utwardzania i innego ograniczania przepustowości gleby w promieniu 1m od pnia drzewa;
- 4) zakazuje się prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa.

2 Na rysunku planu oznaczono symbolem graficznym obiekt stanowiący dominantę przestrzenną (wieża ciśnień) w stosunku do którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie prace remontowe i budowlane przy tym obiekcie oraz działania inwestycyjne na działce na której jest on usytuowany, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków na etapie zgłoszenia zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę.

§10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem wieża ciśnień, należąca do kompleksu XIX wiecznego dworca kolejowego w Łochowie jest zabytkiem w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i obowiązują w stosunku do niej ustalenia zawarte w.w. wymienionej ustawie w szczególności - pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu wieży ciśnień.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty, lub budynki, zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

§11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Plan ustala układ przestrzeni publicznych tworzonych przez pas terenu pomiędzy południową linią rozgraniczającą Alei Łochowskiej a budynkami, określony nieprzekraczalną linią zabudowy oraz urządzone tereny zieleni w sąsiedztwie Alei Łochowskiej.

2. Plan ustala **standardy zagospodarowania terenów publicznych;**

- 1) nakaz oświetlenia terenu
- 2) nakaz zharmonizowania w pierzei Alei Łochowskiej;
 - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni w szczególności chodników, placów i parkingów,
 - b) kolorystyki i formy budowli i urządzeń technicznych typu szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.,
 - c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów i zadrzewień przyulicznych;
- 3) ograniczenia w umieszczaniu reklam - na umieszczenie nośników reklamowych, niezależnie od ich wielkości, wymagana jest zgoda właściwych organów przy czym ustala się zakaz umieszczania reklam:
 - a) na drzewach,
 - b) na obiektach tworzonych dla ozdoby przestrzeni publicznych – latarniach, elementach małej architektury itp.,
 - c) na obiektach dziedzictwa kulturowego oraz w promieniu 50 m od nich;
 - d) na budowlach i urządzeniach technicznych typu szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
 - e) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,

- f) w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym,
- g) na wolnostojącym nośniku reklamowym może być umieszczona tylko jedna plansza reklamowa jednostronna lub dwustronna;
- h) właściciel reklamy lub znaku informacyjno - plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym.

3. Plan ustala ponadto iż, wygląd frontu budynków, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy Aleją Łochowską a budynkiem, określony nieprzekraczalną linią zabudowy, współtworzy krajobraz układu przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z przepisami umieszczonymi w dalszej części niniejszej uchwały.

§12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. W zakresie **sytuowania zabudowy** na działce plan ustala:

- 1) elewacja budynku eksponowana w pierzei Alei Łochowskiej powinna być równoległa do osi tej ulicy; dopuszcza się odstępstwa jeżeli jest to uzasadnione koniecznością spełnienia wymogów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obiektu dziedzictwa kulturowego, ochroną wartościowego drzewostanu lub wynika z dostępności komunikacyjnej, - wnioski o odstępstwo winien być wyczerpująco uzasadniony i udokumentowany;
- 2) wyklucza się sytuowanie wolnostojącej zabudowy usługowej w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki,
- 3) zakazuje się budowy tymczasowych sezonowych kiosków, zadaszeń, pawilonów itp. obiektów budowlanych.

2. W zakresie **parametrów wysokościowych zabudowy** usługowej plan ustala:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji - 2 kondygnacje nadziemne,
- 2) maksymalna wysokość budynków- 9 m;
- 3) wysokość noworealizowanych i przebudowywanych budynków usługowych należy zharmonizować z wysokością istniejących budynków tworzących pierzeję Alei Łochowskiej, w szczególności należy się kierować wysokością budynków usługowych na działkach sąsiednich z wyłączeniem:
 - a) budynków parterowych o wysokości poniżej 6m,
 - b) budynków tymczasowych,
 - c) budynków w złym stanie technicznym wymagających remontu.

3. W zakresie **geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych** plan ustala:

- 1) zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych o kątach spadku połąci do 35%;
- 2) dachy budynków nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych powinny być symetryczne o jednakowym nachyleniu połąci, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie;
- 3) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego różowego i czerwieni (ustalenie nie dotyczy dachówki ceramicznej lub innych materiałów naturalnych, używanych do pokryć dachowych);
- 4) zakaz różnicowania kolorystyki dachu na jednym budynku lub ciągu segmentów pawilonów usługowych;
- 5) zastosowanie zadaszeń wymaga dostosowania ich formy i rodzaju pokrycia do formy i rodzaju pokrycia dachu.

4. W stosunku do **elewacji frontowej**, rozumianej jako elewacja eksponowana w pierzei Alei Łochowskiej, plan ustala:

- 1) zakaz stosowania kolorów w elewacji prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych, nasyconych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego różowego i czerwieni;

- 2) zakaz stosowania więcej niż trzech różnych materiałów wykończenia elewacji z wyjątkiem drobnych detali architektonicznych.

5. W stosunku do **ogrodzeń eksponowanych w pierzei Alei Łochowskiej**, plan ustala:

- 1) ogrodzenia należy lokalizować w liniach rozgraniczających Alei Łochowskiej;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) nakaz zharmonizowania ogrodzeń w pierzei Alei Łochowskiej - za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których można wskazać przynajmniej dwa identyczne parametry z pośród poniżej wymienionych:
 - a) wysokość,
 - b) materiał (zestaw materiałów),
 - c) wzór przęsła, słupa,
 - d) kolor (zestaw kolorystyczny).

6. Ustalenia wymienione w ustępach 1-5 obowiązują na wszystkich terenach objętych granicami planu, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

§13

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

Na terenach objętych granicami planu ustala się:

1. W zakresie **obsługi komunikacyjnej**:

- 1) z Alei Łochowskiej z zachowaniem dostępności ustalonej w obowiązującym miejscowym planie,
- 2) plan ustala zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji według wskaźnika;
 - a) minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług.

2. W zakresie **odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych**:

- 1) siecią kanalizacyjną do oczyszczalni miejskiej;
- 2) przy lokalizowaniu nowoprojektowanych urządzeń kanalizacyjnych należy stosować zasadę zachowania w maksymalnym stopniu istniejących drzew i krzewów.

3. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych**:

z placów i parkingów o nawierzchni utwardzonej, powierzchniowo lub przyłączami kanalizacyjnymi do istniejącego w pasie drogowym Alei Łochowskiej kanału deszczowego.

4. W zakresie **usuwania odpadów stałych**:

- 1) za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
- 2) warunki do selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstania:
 - a) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce na minimum 4 typy oznaczonych pojemników do wstępnej segregacji odpadów,
 - b) lokalizacja miejsc na pojemniki musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej,
 - c) miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych, wyznaczone przez władze gminy.

5. W zakresie **zaopatrzenie w wodę** z miejskiej sieci wodociągowej.

6. W zakresie **zaopatrzenie w ciepło**:

- 1) indywidualny system zaopatrzenia z wykluczeniem urządzeń na paliwo stałe;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe lub elektryczne pod warunkiem że niekonwencjonalne źródło ciepła uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy iż nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) z istniejącej i sukcesywnie rozbudowywanej sieci niskiego napięcia,
- 2) przewiduje się zasilanie wszystkich odbiorców energii elektrycznej niskiego napięcia za pomocą kablowych lub kablowo - napowietrznych linii niskiego napięcia lokalizowanych w chodnikach i pasach zieleni z zachowaniem w maksymalnym stopniu istniejących drzew i krzewów.

§14

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

1. Plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu, pod warunkiem że nie zmienia to ustaleń planu.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U/ZP;
przeznaczonego pod lokalizację usług lokalnych, nieuciążliwych i zieleni urządzonej.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan:
 - 1) dopuszcza likwidację istniejącego ujęcia wody PKP;
 - 2) ustala zachowanie budynku toalety publicznej;
 - 3) uznaje wieżę ciśnień, należąca do kompleksu XIX wiecznego dworca kolejowego w Łochowie; za dominantę przestrzenną, z którą należy zharmonizować projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu;
 - 4) ustala maksymalną ochronę istniejących krzewów i zadrzewień.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) usług lokalnych nieuciążliwych z zakresu gastronomii, handlu detalicznego, kultury, obsługi ruchu turystycznego, drobnego rzemiosła, punktów napraw, obsługi administracyjnej, usług łączności, obsługi finansowej itp.;
 - 2) zieleni urządzonej w formie skweru z zielenią wysoką, wyeksponowaną w pierzei Alei Łochowskiej;
 - 3) placyków z nawierzchnią utwardzoną i elementami małej architektury.
3. **Dostępność komunikacyjna** - z terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem KZ- przeznaczonego jako postój taksówek.
4. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują ustalenia §11.
5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia §12 a ponadto plan ustala:
 - 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 40% w liniach rozgraniczających;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy- 0,5;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od krawędzi jezdni terenu postoju taksówek, 6m od wschodniej elewacji wieży ciśnień, 4m od północnej elewacji wieży ciśnień i północnej linii rozgraniczającej terenu, 10m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu na odcinku od północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego EE do linii prostopadłej do południowej elewacji szaletu publicznego;
 - 4) nową zabudowę należy zharmonizować z otoczeniem – obowiązują ustalenia §9 pkt. 3) i §10 w zakresach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

5) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zawartych w § 12 ust. 1 pkt. 1) jeżeli spełnienie wymogów kolidowałyby z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie zabudowy i zagospodarowania sąsiedztwa objętej ochroną prawną wieży ciśnień.

6. **Ochrona i kształtowanie środowiska** zgodnie z ustaleniami §9.

7. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z §13 ust. od 2 do 7

§16

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem EE

przeznaczonego pod lokalizację wewnątrzowej stacji transformatorowej 15/0,4kV stanowiącej źródło energii elektrycznej niskiego napięcia dla obiektów lokalizowanych na terenach objętych niniejszym planem i w na terenach położonych w jego sąsiedztwie.

1. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja;
- 2) teren w pobliżu stacji utwardzony - dostępny dla transportu samochodowego;

2. Zasady zasilania wewnątrzowych stacji transformatorowych – za pomocą pierścieni kablowych lub napowietrzno -kablowych linii średniego napięcia wyprowadzonych ze stacji MSTw 20/630 „ANITECH” (linia „TLUSZCZ”) i poprzez projektowane stacje linią napowietrzną SN 15kV „MIASTO”.

3. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują ustalenia §12.

4. **Ograniczenia w umieszczaniu reklam**- obowiązują ustalenia §12 ust.2, pkt. 3) d.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem SM/U

przeznaczonego pod lokalizację składów i magazynów z dopuszczeniem usług lokalnych i ponadlokalnych nieuciążliwych.

1. W stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) zachowanie istniejącego obiektu kubaturowego, z możliwością przeprowadzenia remontu pod kontem utrzymania funkcji składowo – magazynowej.

2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:

- 1) usług z zakresu, handlu hurtowego, detalicznego, usług związanych z motoryzacją i szeroko rozumianych usług technicznych z zakazem lokalizacji galwanizerni, lakierni, usług związanych z przetwórstwem produktów chemicznych lub innych, których działalność może skutkować pogorszeniem stanu środowiska naturalnego.

3. **Dostępność komunikacyjna** - z Alei Łochowskiej – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

4. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują ustalenia §11.

5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia §12 a ponadto plan ustala:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 20% w liniach rozgraniczających;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy bez zmian t.j. - 0,9;
- 3) wyklucza się zmianę wysokości budynku;
- 4) wyklucza się zmianę powierzchni zabudowy;
- 5) w ramach przeprowadzonego remontu dopuszcza się:

a) zmianę elewacji budynku w tym: wykonanie przeszkleń, witryn wystawowych, budowę zadaszeń i schodów zewnętrznych oraz innych. elementów podnoszących wygląd estetyczny budynku,

- b) zmianę formy dachu, z zakazem sprowadzania połaci dachu poza obrys budynku więcej niż 0,8m.
- 6. **Ochrona i kształtowanie środowiska** zgodnie z ustaleniami §9
- 7. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z §13 ust. od 2 do 7

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U; przeznaczonego pod lokalizację stacji paliw płynnych i gazowych.

1. W stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu plan ustala:
 - 1) likwidację zbiornika przeciwpożarowego;
 - 2) likwidację obiektu kubaturowego usytuowanego przy wschodniej granicy działki;
 - 3) dopuszcza likwidację istniejącego terenu zieleni.

2. W ramach określonego podstawowego przeznaczenia terenu plan zezwala na lokalizację:
 - 1) usług z zakresu dystrybucji paliw płynnych i gazowych ,
 - 2) obiektu handlowego i usługowego;
 - 3) parkingu;
 - 4) zieleni izolacyjnej niskiej i trawników.

3. **Dostępność komunikacyjna** – wjazd i wyjazd z Alei Łochowskiej.

4. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują ustalenia §11.

5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia §12, ponadto plan ustala:
 - 1) dopuszczalna ilość kondygnacji - jedna;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
 - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej- 20%;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy –10 m od linii rozgraniczającej Alei Łochowskiej, 10m od zachodniej elewacji obiektu kubaturowego usytuowanego na terenie oznaczonym SM/U, 10m i 4m od północnej i 4m od zachodniej linii rozgraniczających terenu.

- 6 **Ochrona i kształtowanie środowiska** zgodnie z ustaleniami §9 pkt. 1);
7. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z §13 ust. od 2 do 7.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE.

§19

Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów Alei Łochowskiej i PKP w mieście Łochowie.

W granicach terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały przestają obowiązywać ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Łochów – teren Alei Łochowskiej i PKP, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/229/98 Rady Gminy w Łochowie z dnia 17 czerwca 1998 r, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 19 poz. 114 z dnia 16 lipca 1998 r. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej Uchwały.

§20

Skutki prawne planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30%.
2. Opłata o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§21

Sposób wykonania uchwały.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Ryszard Gajdański