

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
Alei Łochowskiej i PKP w mieście Łochów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr IX/61/2015 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Alei Łochowskiej i PKP w mieście Łochów, Rada Miejska w Łochowie uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Alei Łochowskiej i PKP w mieście Łochów, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów uchwalonego Uchwałą Nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r. zmienionego Uchwałą Nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 r. oraz Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie 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 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono w Uchwale Nr IX/61/2015 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Alei Łochowskiej i PKP w mieście Łochów i są tożsame z granicami określonymi w części graficznej planu.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone w przeznaczeniu podstawowym realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w niniejszej uchwale lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających tereny lub drogę, w jakiej można sytuować budynek;

- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%;
- 8) parkingu systemu „park & ride” – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany w pobliżu przystanków transportu publicznego, w celu umożliwienia zamiany transportu indywidualnego na zbiorowy.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie na całym obszarze planu – teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m - pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 5,0 m² na elewacjach budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m²;
- 4) zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach;
- 5) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, innych niż wymienione w pkt 2, 3, na ogrodzeniach i budynkach;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) maksymalną wysokość ogrodzeń - 1,8 m.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków, poprzez zastosowanie środków technicznych i technologicznych takich jak: przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałych urządzeniach zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym i kolejowym dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu:
 - a) drogi krajowej nr 50 zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) linii kolejowej nr 6 zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie

- zewnątrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego,
b) inwestycji celu publicznego.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje teren KP.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §4 oraz §9.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§9. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parking dla samochodów osobowych,
 - b) parking wielopoziomowy realizowany w formie zamkniętego obiektu budowlanego w tym w systemie „park & ride”;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wolnostojące portiernie, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 20,0 m² i wysokości do 4,0 m,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 200,0 m², z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty małej architektury;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia maksymalnie 5% powierzchni terenu KP pod zabudowę usługową;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,1 do 2,1;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 10) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub naturalne kolory zastosowanych materiałów budowlanych;
- 11) nakaz zróżnicowania kolorystyki nawierzchni parkingu w zależności od funkcji,
- 12) nakaz realizacji oświetlenia miejsc postojowych,
- 13) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej:
 - a) co najmniej jednego miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - b) miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 50 zlokalizowanej poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji nie podejmuje się ustaleń.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, w tym między innymi poprzez studnie chłonne lub zbiorniki retencyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie z:
 - istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki do linii rozgraniczającej dróg: 80°–100°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia

infrastruktury technicznej.

§13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.

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