

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. LUBELSKIEJ W MIEŚCIE ŁOSICE



-PROJEKT/-

SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta i Gminy Łosice  
Piłsudskiego 6  
08-200 Łosice

OPRACOWAŁ:

SUNBAR Sp. z o.o.  
ul. Nadarzyńska 54  
08-805 Otrębusy

Zespół w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik pracowni  
mgr inż. Inga Hutkowska – koordynator prac projektowych  
inż. Agnieszka Lewandowska  
mgr inż. Paulina Warchoń

marzec 2022 r.

**UCHWAŁA NR .....**

**Rady Miasta i Gminy Łosice**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
nieruchomości przy ul. Lubelskiej w mieście Łosice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr VI/39/15 Rady Miasta i Gminy Łosice z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ul. Lubelskiej w mieście Łosice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice”, uchwalonego przez Radę miasta i Gminy Łosice uchwałą Nr XXV/175/2000 z dnia 21 września 2000 r., wraz ze zmianą uchwaloną przez Radę Miasta i Gminy Łosice uchwałą Nr XXXVII/231/09 z dnia 26 listopada 2009r., uchwałą Nr XX/102/11 z dnia 28 listopada 2011 r., uchwałą Nr XX/103/11 z dnia 28 listopada 2011 r., uchwałą Nr III/12/14 z dnia 29 grudnia 2014 r., oraz uchwałą nr XLV/274/21 Rady Miasta i Gminy Łosice z dnia 29 listopada 2021 r., Rada Miasta i Gminy Łosice uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1  
Zakres i zasady obowiązywania planu**

**§.1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ul. Lubelskiej w mieście Łosice.

**§.2**

1. Plan obejmuje obszar działek o numerach ewidencyjnych nr 716, 703/2, 717 położonych w Łosicach.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**§.3**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.
2. W niniejszej uchwale nie określa się:
- 1) 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, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach planu;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

#### §.4

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu funkcjonalnego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

#### §.5

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach, które należy realizować na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie, zadaszenia wejść, gzymsy, pod warunkiem, że łączna powierzchnia wszystkich wymienionych elementów w rzucie nie będzie większa niż 10 m<sup>2</sup> oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 2 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§.6**

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu tereny i określa się ich przeznaczenie,

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **MNU**,
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone symbolami **PU-1, PU-2**,
- 3) teren rowu odwadniającego oznaczony symbolem **WRo**,
- 4) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami **ZN-1 i ZN-2**.

#### **§.7**

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 2) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 3) odległość ogrodzenia od rowu nie może być mniejsza niż: 3m;
- 4) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migracje małych zwierząt.

#### **§.8**

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:
  - 1) dopuszcza się umieszczanie reklam o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 4 m<sup>2</sup>;
  - 2) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż m wysokości i należy je realizować na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
  - 3) zakazuje się umieszczania reklam w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
  - 4) zakazuje się umieszczania reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację reklam w powiązaniu z elementami małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
  - 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na ogrodzeniach i elewacjach budynków na wszystkich terenach, przy czym powierzchnia każdego szyldu nie może być większa niż 2m<sup>2</sup>;
  - 2) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§.9**

W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się zasadę ograniczenia szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna je wytwarzająca, posiada tytuł prawny.

### **§.10**

1. Na terenie objętym planem zakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.
2. Na terenie objętym planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
4. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.
5. Na terenie objętym planem nowo lokalizowane budynki, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§.11**

1. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg spoza planu.

#### **§.12**

1. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez projektowany zjazd publiczny z drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego spoza obszaru planu, bądź z projektowanej drogi wewnętrznej w oparciu o przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

#### **§.13**

Drogi wewnętrzne realizowane, w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych muszą spełniać następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość drogi: 6m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

#### **§.14**

Ustala się następujące warunki dotyczące liczby i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
- b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych, w przypadku obiektów, o których mowa w ppkt. b);
- d) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§.15**

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie istniejącej oraz projektowanej zabudowy i obiektów z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci, a także możliwość budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się możliwość przebudowy lub zmiany przebiegu tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych; dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności przez tereny dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, czy stacje telekomunikacji pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że nie będą wymagały realizacji wolno stojących masztów antenowych.

#### **§.16**

Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, za pośrednictwem lokalnej sieci wodociągowej przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§.17**

1. Nakazuje się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych takich jak przepompownie.
3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy, na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

#### **§.18**

1. Nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna.
3. Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z urządzeń o mocy nie przekraczających 100kW z wykorzystaniem wyłącznie ogniw fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego napięcia i niskiego napięcia na wspólnych słupach.

### **§.19**

1. Dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowe.
2. Realizacja sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych musi być zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
  - 1) ogrodzenia mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
  - 2) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy, w pozostałych przypadkach powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci gazowej, określonymi przez dostawcę gazu.

### **§.20**

1. Zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii wytwarzane w urządzeniach o mocy poniżej 100kW lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie;
2. Stosowanie innych niż wymienione w ust. 1 nośników energetycznych jest dopuszczalne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

### **§.21**

1. Usuwanie odpadów realizować należy w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu gospodarowania odpadami.
2. Zakazuje się na wszystkich terenach lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

## **Rozdział 6**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

### **§.22**

1. Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m”, tereny, w obrębie której wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarzy.
2. Cały obszar planu położony jest granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w której wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarzy.
3. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni niż ustalona w ustaleniach szczegółowych planu, wyłącznie w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń i wskaźników określonych w planie.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### **§.23**

Szczególne zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

## DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 8

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem MNU

##### §.24

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **MNU** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

##### §.25

Na terenie oznaczonym symbolem **MNU** wprowadza się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

##### §.26

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MNU** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki – 16m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 1 000m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 65°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000m<sup>2</sup>.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **MNU** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 2).

##### §.27

Na terenie oznaczonym symbolem **MNU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych z zakresu odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

##### §.28

Na terenie oznaczonym symbolem **MNU** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu - 12 m
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.



## Rozdział 9

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonego symbolem PU-1, PU-2

#### §.29

3. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1**, **PU-2** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa.
4. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami **PU-1**, **PU-2** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

#### §.30

Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1**, **PU-2** wprowadza się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

#### §.31

1. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1**, **PU-2** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki - 20m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 1 000m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 65°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000m<sup>2</sup>.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1**, **PU-2** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 1 pkt 2).

#### §.32

Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1**, **PU-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych z zakresu odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

#### §.33

Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1**, **PU-2** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu - 12 m
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

## Rozdział 10

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rowu odwadniającego oznaczonego symbolem: WRo

#### §.34

Na terenie oznaczonym symbolem **WRo** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren rowu melioracyjnego odwadniającego,

- b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, kładek, przejść i przejazdów,
  - c) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp oraz wycinki drzew i krzewów, a także innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 85%.

## **Rozdział 11**

### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami: ZN-1, ZN-2**

#### **§.35**

Na terenach oznaczonych symbolami: **ZN-1, ZN-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej,
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, kładek, przejść i przejazdów,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technicznych a także utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, z wyjątkiem zagospodarowania w formie użytków rolnych, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem,
- 5) zakazuje się realizacji zabudowy,
- 6) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 95%.

#### **§.36**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, w wysokości:

- 1) 30% na terenach oznaczonych symbolami **PU-1, PU-2, MNU**;
- 2) 0,1% na terenach oznaczonych symbolami **WRo, ZN-1, ZN-2**.

## **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§.37**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zawarte w Uchwale Nr XV/86/04 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 12 marca 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice.

#### **§.38**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łosice.

#### **§.39**

- 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Łosice.
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

-/Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Łosice/-

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miasta i Gminy Łosice  
z dnia ..... 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU NA PODSTAWIE ART. 20, UST.1 USTAWY  
Z 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503)  
Rada Miasta i Gminy Łosice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

L.p.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (numer ewidencyjny działki)	Przeznaczenie w planie (symbol) według projektu wyłożonego do publicznego wglądu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwag	
				Stanowisko Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
.....					

do Uchwały Nr.....  
Rady Miasta i Gminy Łosice  
z dnia ..... 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,**

1. Sposób realizacji:

1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,

3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

1) dochody własne,

2) środki zewnętrzne,

3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr.....  
Rady Miasta i Gminy Łosice  
z dnia ..... 2022r.

Dane przestrzenne

Zalacznik4.gml