

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ŁOSICE
OBEJMUJĄCA
TERENY PRZY UL. SIEDLECKIEJ
I TRASĘ OBWODNICY DROGI NR 698**

2010 R.

UCHWAŁA NR XLII/285/10
RADY MIASTA I GMINY W ŁOSICACH
z dnia 31 maja 2010 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Łosice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 Nr 80, popz.717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 Nr 17,poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 Nr 48,poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241, z 2010 Nr 28, poz.142 i 146) oraz art. 20, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005 Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007 Nr 127, poz.880, z 2008 Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, z 2010 Nr 24, poz.124), w związku z uchwałą nr IX/48/07 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 12 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice i po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą nr XXV/175/2000 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 21 września 2000 r w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy w Łosicach zmienionego Uchwałą nr XXXVII/231/09 Rady Miasta i Gminy Łosice z dnia 26 listopada 2009 r., Rada Miasta i Gminy w Łosicach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne.

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice uchwalonego Uchwałą Nr XV/86/04 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 12 marca 2004 r. obejmującą część miasta Łosice położoną przy ul. Siedleckiej oraz trasę projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 698, określoną na rysunkach planu jako obszar opracowania objęty uchwałą.

2. Zmiana planu składa się z następujących integralnych części niniejszej uchwały:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej: - rysunku planu nr 1 - na mapie w skali 1:1000 lub 1 : 2000 - załącznik Nr 1,
- rysunku planu nr 2 – na mapie w skali 1:2000 – załącznik Nr 2,
- rysunku planu nr 3 – na mapie w skali 1:2000 – załącznik Nr 3,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – załącznik Nr 4;
- 4) sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z planu, należących do zadań własnych gminy – załącznik Nr 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz warunki tego dopuszczenia.

4. Rysunki planu wykonane zostały w skali 1:2000 w związku z rozległym obszarem objętym planem oraz z brakiem map w skali 1:1000 na całość obszaru, w zasobach geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Łosicach.

§2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu w skali 1:1000 lub 1:2000 stanowiących załączniki Nr 1, 2 i 3 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy.

§3. Ilekroć w dalszych przypisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1. niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć kubaturowa część budynku;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować płaszczyznę ściany budynku z zakazem jej przekroczenia elementami kubaturowymi;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) wysokości od poziomu terenu – należy rozumieć wysokość mierzoną od rzędnej poziomu terenu wynikającej z projektowanego ukształtowania i zagospodarowania terenu inwestycji.

§4. Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi i odrębnymi - przez co należy rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji i orzeczeń administracyjnych.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§5. 1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNU do 6MNU, 9MNU, 14MNU, 16MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 22MNU, 23MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz stanowiących osobne budynki, przy czym powierzchnia ogólna usług nie powinna przekraczać powierzchni ogólnej mieszkaniowej w granicach jednej działki;
- 2) lokalizację sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przy czym ich łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) usytuowanie budynków gospodarczych i garaży na granicy działki pod warunkiem sytuowania budynku gospodarczego w głębi działki, za budynkiem mieszkalnym w odległości nie mniej niż 4,0 m;

3. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków rozbudowywanych lub remontowanych ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;
- 2) wysokość średnia fundamentów nad poziomem terenu nie więcej jak 1,00 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 6 metrów od poziomu przyległego terenu do kalenicy dachu;
- 4) budynki lokalizowane przy ulicy powinny:
 - a) harmonizować z istniejącą zabudową wysokością budynku, o ile taka zabudowa istnieje w sąsiedztwie,
 - b) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy ustaloną na rysunku planu,
 - c) szerokość frontu budynku powinna być zbliżona do szerokości budynków sąsiednich, także z drugiej strony ulicy, z tolerancją do 20 %;
- 5) łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży na działce nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe na zasadniczej bryle, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°, pokrycie dachówką i materiałami dachówkopodobnymi w gamie kolorów czerwonych i brązowych ;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° na przybudówkach , budynkach gospodarczych i garażach;
- 8) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości z preferowaniem licowania ścian następującymi materiałami: cegła ceramiczna, drewno, kamień i tynk;
- 9) kolorystyka ścian budynków powinna być ciepła i pastelowa, zakazuje się stosowanie płaszczyzn tynków malowanych pełnym kolorem pomarańczowym, czerwonym, zielonym, niebieskim i fioletowym, o powierzchni większej niż 10 m²;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 35 % powierzchni działki;
- 11) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o średniej wysokości do 1,60 m, z fundamentem wysokości do 40 cm ponad przyległym terenem i prześwitem nad fundamentem nie mniej niż 7 cm;
- 12) przy granicy działki od strony ulicy zaleca się stosowanie żywopłotów oraz szpalerów zimozielonej zieleni izolacyjnej.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) budowy dwóch domów jednorodzinnych na jednej działce, bez wykonania podziału działki spełniającego zasady podziału na działki określone w § 9;
- 2) lokalizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy, które winny być usunięte w ciągu jednego roku od odbioru budowlanego inwestycji;
- 3) lokalizacji garaży o wielkości ponad 3 stanowiska;
- 4) wykonywania ogrodzeń z pełnych prefabrykatów betonowych.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od linii rozgraniczającej:
 - drogi 30 KDG – 16 m,
 - ulic 28KDG i 31KDZ - 10 m,
 - ulic KDD – 6 m,
 - dróg KDW stanowiących dojazd do gruntów rolnych – 5 m ;
- 2) od osi linii eW 110 kV – 20 m;
- 3) od osi linii eS 15 kV – 7,5 m;
- 4) od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego – 6 m.

6. W stosunku do terenów **1MNU, 2 MNU, 26MNU i 27MNU** ustala się dodatkowo:

- 1) należy podnieść poziom działki nie więcej jak o 1 m, w miejscu lokalizacji budynku, w celu posadowienia fundamentów powyżej poziomu wód gruntowych, przez wykonanie nasypu z mas ziemnych pochodzących z wykopów budowlanych lub z piasku i żwiru z zastrzeżeniem § 16 pkt.2,
- 2) w przypadku negatywnego oddziaływania podwyższenia terenu, o którym mowa w pkt. 6.1. na tereny przyległe, w tym również poza granicą opracowania, należy istniejące urządzenia melioracyjne przebudować lub wykonać nowe, nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem działki.

§6. 1. Przyjmuje się istniejące tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku symbolami **8RMU, 10RMU i 12RMU**.

2. Na terenach określonych w ust.1, na jednej działce dopuszcza się funkcjonowanie lub budowę nowych budynków inwentarskich o łącznej obsadzie nie przekraczającej 20 DJP oraz budowę wszystkich urządzeń i budynków związanych z rolnictwem i produkcją rolną.

3. Na terenach określonych w ust.1, na jednej działce dopuszcza się:

a) budowę szklarni i innych obiektów do produkcji ogrodniczej bez ograniczeń kubatury,

b) realizację obiektów usług nieuciążliwych o powierzchni ogólnej do 150 m².

4. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 25 % powierzchni działki.

5. W stosunku do budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, projektowanych na terenach określonych w ust.1, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt. 1-4, 6 -9, 11-12 oraz w ust. 5.

§7. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **7UMN, 11UMN, 13UMN, 15UMN, 17UMN, 21UMN i 24UMN**, o podstawowym przeznaczeniu na usługi nieuciążliwe o powierzchni ogólnej usług do 2500 m² na jednej działce.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 dopuszcza się:

1) realizację zabudowy mieszkaniowej w ilości do 3 mieszkań na jednej działce, bez ograniczeń powierzchni użytkowej;

2) lokalizację urządzeń i instalacji lokalnej infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i niezbędnych obiektów małej architektury;

4) dachy o spadkach wynikających z przyjętych rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych na obiektach o powierzchni zabudowy przekraczających 200 m²;

5) realizację urządzeń technicznych i instalacji (kominy, maszty, itp.) o wysokości do 50 m.

3. W stosunku do budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, technicznych, magazynowych i gospodarczych obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt. 1 - 4, 6 – 9, 11-12, oraz w ust. 5.

4. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 25 % powierzchni działki.

§8. 1. Przyjmuje się teren wód – rowy melioracyjne - oznaczone na rysunku planu symbolami **44Ws** i **46Ws**.

2. Ustala się zachowanie istniejących parametrów rowów i urządzeń melioracyjnych.

3. Dopuszcza się przebudowę rowu na kanał zakryty o odpowiedniej do przepływu wymaganej średnicy lub częściową zmianę trasy rowu z zastrzeżeniem § 4 niniejszej uchwały.

4. Ustala się lokalizację ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnych krawędzi rowu.

5. Odległość nasadzenia drzew od górnej krawędzi rowu nie może być mniejsza niż 3,0 m.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dotyczące terenów budownictwa jednorodzinnego oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**:

1) powierzchnie działek na terenach wyposażonych w miejską sieć kanalizacji sanitarnej nie może być mniejsza niż 500 m², a na terenie bez kanalizacji sanitarnej winna wynosić nie mniej niż 800 m²;

2) szerokość frontu działki powinna wynosić nie mniej jak 19 metrów i nie więcej jak 35 m;

3) granica boczna działki w stosunku do pasa drogowego powinna tworzyć z nim kąt zbliżony do prostego z tolerancją do 10 stopni;

4) na terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się dokonanie podziału w celu korekty granic działki bez wydzielenia nowej działki budowlanej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **8RMU**, **10RMU**, **12RMU**, **7UMN**, **11UMN**, **13UMN**, **15UMN**, **17UMN**, **21UMN** i **24UMN** – nie ustala zasad podziału nieruchomości.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10. Na terenie opracowania brak terenów i obiektów podlegających ochronie wynikającej z przepisów szczególnych.

§ 11. Ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych zmieniających rzeźbę terenu o więcej jak 2,0 metry w poziomie i naruszających stosunki wodne.

2. W trakcie prac ziemnych, pruchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

§ 12. Zasady gospodarowania wodami określa § 8 uchwały, a ponadto w zakresie ich ochrony przyjmuje się za obowiązujący zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków nie spełniających obowiązujących norm regulowanych przepisami szczegółowymi.

§ 13. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:

1) uznaje się za celowe podejmowanie działań realizacyjnych w zakresie instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniom powietrza,

2) należy dążyć do stosowania proekologicznych nośników energii cieplnej /gaz, energia elektryczna, energia słoneczna/.

§ 14. W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu w granicach opracowania planu winien być zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Poziom dopuszczalny hałas w dB wynosi:

- 1) dla terenów zabudowy jednorodzinnej:
 - a) drogi i linie kolejowe – 55 dB,
 - b) pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu – 50 dB.
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) drogi i linie kolejowe – 60 dB,
 - b) pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu – 55 dB.

§ 15. W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 6 m od osi linii energetycznej średniego napięcia 15 kV i 19 m od osi linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

§ 16. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenach zabudowy,
- 2) obowiązuje zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi i odprowadzania do gruntów nieczystości płynnych,
- 3) teren oznaczony symbolem 45R pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17.1. Na terenie nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

2. Jeżeli w wyniku robót ziemnych nastąpi odkrycie przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami – należy wstrzymać prace i zawiadomić o tym Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta Łosice.

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 18. Na terenie objętym planem, funkcja przestrzeni publicznych nie występuje.

ROZDZIAŁ 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 19. Teren opracowania nie jest objęty nadrzędnymi planami ochrony przyrody.

§ 20. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 21.1. Stwierdza się, że obszar objęty planem miejscowym, położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

2. Zasady gospodarowania wodami wymienionymi w ust.1 ustalone są przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 7

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

§ 22. Na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych w sąsiedztwie linii energetycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 23. Do czasu realizacji projektowanego zagospodarowania obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

§ 24.1. Ustala się tereny z przeznaczeniem na drogi oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD**, w tym:

1) dla drogi wojewódzkiej Nr 698 przy obecnym przebiegu, oznaczonej symbolem **28KDG** ustala się pozostawienie istniejącego pasa drogowego i istniejącej szerokości jezdni;

2) dla obwodnicy drogi wojewódzkiej Nr 698, oznaczonej symbolem **30KDG** ustala się następujące parametry:

a) szerokość pasa drogowego 25,0 m,

b) szerokość jezdni 7,0 m,

c) pobocza utwardzone 2 x 1,25 m;

3) dla dróg gminnych klasy technicznej D, oznaczonych symbolem **KDD** ustala się następujące parametry:

a) szerokość pasa drogowego 10,0 m,

b) postulowana szerokość jezdni 5,0 m;

4) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** stanowiących dojazd do działek rolnych, ustala się pas drogowy o szerokości 4,0 m.

2. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się:

1) kanały kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej powinny być sytuowane w strefie ulicy poza jej jezdnią;

2) kanały kanalizacji deszczowej powinny być sytuowane w strefie ulicy poza jej jezdnią;

3) przewody wodociągowe w odległości do 2,5 m od linii rozgraniczającej ulicy;

4) przewody gazociągu średniego ciśnienia w odległości do 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;

5) linie energetyczne NN napowietrzne lub kablowe, w odległości do 0,5 m od granicy działek po stronie przeciwnej od sieci gazowej;

6) linie telefoniczne kablowe w pasie 0,5 do 2,5 m od linii rozgraniczającej ulicy po przeciwnej stronie od sieci gazowej;

7) zjazdu na działki po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Ustala się wskaźnik parkingów przy obiektach usługowych wynoszący 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni przeznaczonej na usługi.

§ 25. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci komunalnej. W przypadku braku wodociągu w terminie zakończenia realizacji inwestycji, dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie z własnego ujęcia wody.

§ 26. W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się:

- 1) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych i wywożenie do oczyszczalni ścieków w Łosicach;
- 2) kanały kanalizacji sanitarnej należy sytuować w pasie drogowym zgodnie z §24 ust.2 pkt 1;
- 3) ustala się lokalizację kompaktowych przepompowni ścieków na wydzielonych z terenów przyległych działkach 5 x 5 m zgodnie projektem budowlanym sieci kanalizacyjnej;
- 4) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg i terenów zabudowanych odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub gruntu, powinny spełniać obowiązujące przepisy i normy szczególne z zakresu ochrony środowiska, kanały deszczowe sytuować w pasie drogowym zgodnie z § 24 ust.2 pkt 2.
- 5) lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 27.1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.

2. W rozwiązaniach technicznych nowoprojektowanych obiektów należy preferować rozwiązania wykorzystujące energię odnawialną - zaleca się stosowanie kolektorów słonecznych do przygotowania c.w.u. i wspomagania ogrzewania.

§ 28.1. Przyjmuje się i ustala trasy przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, z zastrzeżeniem § 4 niniejszej uchwały, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **eW** – linie 110 kV,
- 2) **eS** – linie 15 kV.

2. Linia zabudowy od osi linii wysokiego i średniego napięcia winna wynosić:

- 1) dla linii **eW** – linie 110 kV – nie mniej jak 20 m,
- 2) dla linii **eS** - linie 15 kV – nie mniej jak 7,5 m.2.

3. Dopuszcza się budowę niskich budynków gospodarczych i garaży w zbliżeniu do linii energetycznych **eW** i **eS**, na zasadach uzyskania indywidualnej zgody i warunków z Zakładu Energetycznego SA.

4. Zachować odległość nasadzeń drzewostanu od linii elektrycznych:

- 1) dla linii napowietrznych 15 kV - 5 m,
- 2) dla linii napowietrznych 110 kV – 15 m,
- 3) dla linii kablowych nie mniej niż 1,5 m.

5. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych 15/04 kV słupowych, w miejscach oznaczonych symbolem graficznym zgodnie z rysunkiem planu.

6. Linie elektroenergetyczne NN należy sytuować w pasie drogowym zgodnie z § 24 ust.2 pkt 5. Szafki energetyczne należy sytuować w linii ogrodzenia zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

7. W przypadku kolizji projektowanych inwestycji z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować na koszt inwestora, a o warunki przebudowy wystąpić do odpowiedniej jednostki ZE SA.

§ 29.1. Przyjmuje się istniejącą sieć gazociągu średniego ciśnienia w drodze 28KDZ.

2. Ustala się budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic, w odległości do 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy. Sytuowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń zapewniając do nich dostęp od strony ulicy lub w uzgodnieniu z zarządzającym siecią gazową.

ROZDZIAŁ 10

Przepisy końcowe

§ 30. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu, służącą naliczeniu opłaty określonej stawką procentową w wysokości:

- 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU, RMU, UMN**,
- 5% (słownie: pięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami: **KDG, KDD, KDW**.

§ 31. Uchyla się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy uchwalony Uchwałą Nr XV/86/04 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 12 marca 2004 r. w zakresie objętym zmianą planu, określoną na rysunku planu jako obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łosice.

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

**Zastępca Przewodniczącego
Rady Miasta i Gminy**

Marianna Celińska

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XLII/285/10
Rady Miasta i Gminy w Łosicach
z dnia 31 maja 2010 r.

Realizując wymogi art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta i Gminy w Łosicach stwierdza, że do przedłożonego do uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łosice uchwalonego Uchwałą Nr XV/86/04 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 12 marca 2004 r., obejmującą część miasta Łosice określoną na 3 rysunkach planu jako obszar opracowania objęty uchwałą i wyłożonego do publicznego wglądu, w terminie ustawowym wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona i uwzględniona w projekcie planu.

**Zastępca Przewodniczącego
Rady Miasta i Gminy**

Marianna Celińska

Załącznik nr 5
do uchwały Nr XLII/285/10
Rady Miasta i Gminy w Łosicach
z dnia 31 maja 2010 r.

SPOSÓB REALIZACJI

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łosice uchwalonego Uchwałą Nr XLII/285/09 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 31 maja 2010 r., obejmującą część miasta Łosice położoną przy ul. Siedleckiej oraz trasę projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 698 na terenie miasta Łosice.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miasta i Gminy w Łosicach, stwierdza konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jak niżej:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Budowa i modernizacja dróg o długości 2540 mb..... | 3 683 000 zł |
| 2. Budowa sieci wodociągowej długości 2580 mb | 1 036 929 zł |
| 3. Budowa sieci kanalizacyjnej długości 3920 mb..... | 2 781 475 zł |

(w/g danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łosice).

Zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zasady finansowania przewidzianej inwestycji będą określone w budżecie miasta i gminy na ten rok, w którym planuje się realizację inwestycji. Czasokres obowiązywania planu jest bezterminowy.

**Zastępca Przewodniczącego
Rady Miasta i Gminy**

Marianna Celińska

Białystok, 19.04.2010 r

**Pan Burmistrz Łosic
ul. Piłsudskiego 6
08-200 Łosice**

W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 marca 2010 r. stwierdzającego nieważność Uchwały Nr XXXVIII/245/2009 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice – wyjaśniam co następuje:

1. Rzeczywiście w projekcie planu nastąpiło kilka istotnych błędów co spowodowało w/w Rozstrzygnięcie Nadzorcze.

2. Poszerzenie obszaru obwodnicy na rysunku nr 3, było niezamierzoną pomyłką - przeoczeniem podczas drukowania załączników do Uchwały, tym bardziej, że bezbłędny rysunek nr 3 znajdował się w dokumentacji planu gdyż podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu.

3. Określenie powierzchni biologicznie czynnej, niepotrzebnie znalazło się w omówieniach w § 3 gdyż regulują to inne szczegółowe przepisy. W uchwale, § 4 warunkuje jednocześnie, że " Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi i odrębnymi - przez co należy rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji i orzeczeń administracyjnych."

Określenie powierzchni biologicznie czynnej, użyte w planie w swoim sensie jest formułą rozumianą i w powszechnym użyciu, zaś szczegółowe wyliczenia i drobiazgowo rozpatrywanie wielkości tych powierzchni w oparciu o przepisy szczegółowe, ma zastosowanie w skrajnych przypadkach intensywnej zabudowy śródmiejskiej.

4. Zarzut, że określenie „poziom terenu” nie jest jednoznaczny jest nieuzasadniony. Plan przestrzenny określa zasady ładu przestrzennego a nie sztywne i niemożliwe do ustalenia wartości niektórych wskaźników. „Poziom terenu” w sensie użytym w zapisach ustaleń planu, jest poziomem jaki będzie optycznie zauważalny po realizacji inwestycji wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę. W projekcie zagospodarowania działki ustalone będą odpowiednie rzędne terenu wynikające z ukształtowania powierzchni działki budowlanej i relacjach przestrzennych między obiektami budowlanymi.

5. Oznaczenie 45Ws na rysunku planu jest drobną pomyłką, bez znaczenia. Oznaczony rów ma na swoim przebiegu oznaczenie 44Ws co widnieje obok, numer 45 dotyczy zaś niewielkiego fragmentu gruntu rolnego. Pomyłka nie ma żadnego wpływu i skutków na treść ustaleń i rysunku planu, gdyż dotyczy elementów istniejących pozostawionych w dotychczasowym użytkowaniu.

6. Załącznik Nr 1 został wydrukowany w skali 1:2000, gdyż z zawartości jego treści nie ma potrzeby posługiwania się rysunkiem 4 razy większym. Zabudowa projektowana w Planie jest zabudową ekstensywną i o bardzo małej szczegółowości ustaleń graficznych. Niemniej wydrukowanie rysunku planu w skali 1:1000 o tej samej treści nie nastręcza żadnych trudności, ale ze względów praktycznego posługiwania się rysunkiem będzie to kłopotliwe ze względu na jego wymiary.

7. Plan w §5 ust. 6 pkt 2 wcale nie rozstrzyga o terenach poza granicą opracowania. Zarzut jest wynikiem błędnego zrozumienia i interpretacji ustaleń planu. Ewentualna przebudowa urządzeń melioracyjnych dotyczy sytuacji kolizji na działce budowlanej np. budynku z elementem drenażu który należy w tym wypadku przełożyć w granicach działki inwestycji.

8. Zarzut w sprawie dróg wewnętrznych w planie jest bezpodstawny. Drogi wewnętrzne oznaczone KDW służą w tym wypadku jako dojazd do odciętych od komunikacji terenami rolnymi, co łatwo odczytać z rysunku planu przy odrobinie dobrej woli. Nie są ciągami pieszo-jezdnymi obsługującymi tereny osiedlowe i nie muszą posiadać nadmiernej w tym wypadku szerokości 5 m, Drogi dojazdowe do pól mają zwykle szerokość 2,50 do 4,00 m i nie ma potrzeby marnowania roli III kl na przesadnie szerokie dojazdy wykorzystywane kilka razy w ciągu roku.

9. Ustalenie lokalizacji sieci kanalizacyjnej w strefie środkowej drogi jest rzeczywiście nie wskazane. Przy szerokości drogi 10 m o małym natężeniu ruchu i dwustronnej zabudowie może być to jednak rozwiązaniem jedynym, tańszym i mniej kłopotliwym.

10. Zarzut w sprawie ilości miejsc parkingowych jest bezpodstawny. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej nie ma potrzeby narzucania ilości miejsc parkingowych i nie wynika to z żadnych przepisów szczegółowych. Realizacja miejsc parkingowych i garażowych jest w interesie inwestora i jest realizowana przez niego zgodnie z jego potrzebami. Natomiast ilość miejsc parkingowych dla usług została ustalona w § 24 ust. 3.

Białystok, 19.04.2010 r

Pan Burmistrz Łosic
ul. Piłsudskiego 6
08-200 Łosice

W związku ze skargą Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 marca 2010 r. do WSA w Warszawie, o stwierdzenie nieważności Uchwały Nr XXXVIII/246/2009 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice – wyjaśniam co następuje:

1. Rzeczywiście w projekcie planu nastąpiło kilka błędów co spowodowało w/w skargę.
2. Należy uwypuklić przy tym sprawę, że znaczna większość ustaleń dotyczy terenów już zainwestowanych, zaś opracowanie zmiany planu ma na celu usankcjonowanie stanów istniejących i stworzenie możliwości swobodnego inwestowania na tych terenach.
3. Przekroczenie obszaru opracowania w załączniku nr 55 faktycznie nastąpiło wskutek błędnego odczytania wniosku inwestora na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany planu.
4. Zarzut przekroczenia obszaru opracowania w załącznikach nr 64 i 65 jest natomiast całkowicie bezpodstawny. Tereny te, przyjęte do opracowania są w załącznikach nr 16 i 20 uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany planu.
5. Określenie powierzchni biologicznie czynnej, niepotrzebnie znalazło się w omówieniach w § 3 gdyż regulują to inne szczegółowe przepisy. W uchwale, § 4 warunkuje jednocześnie, że "Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi i odrębnymi - przez co należy rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji i orzeczeń administracyjnych."
- Określenie powierzchni biologicznie czynnej, użyte w planie w swoim sensie jest formułą rozumianą i w powszechnym użyciu, zaś szczegółowe wyliczenia i drobiazgowo rozpatrywanie wielkości tych powierzchni w oparciu o przepisy szczegółowe, ma zastosowanie w skrajnych przypadkach intensywnej zabudowy śródmiejskiej.
6. Zarzut, że określenie „poziom terenu” nie jest jednoznaczny jest nieuzasadniony. Plan przestrzenny określa zasady ładu przestrzennego a nie sztywne i niemożliwe do ustalenia wartości niektórych wskaźników. „Poziom terenu” w sensie użytym w zapisach ustaleń planu, jest poziomem jaki będzie optycznie zauważalny po realizacji inwestycji wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę. W projekcie zagospodarowania działki ustalone będą odpowiednie rzędne terenu wynikające z ukształtowania powierzchni działki budowlanej i relacjach przestrzennych między obiektami budowlanymi.
7. Ustalenie lokalizacji sieci kanalizacyjnej w strefie środkowej drogi jest rzeczywiście nie wskazane. Przy szerokości drogi 10 m o małym natężeniu ruchu i dwustronnej zabudowie może być to jednak rozwiązaniem jedynym, tańszym i mniej kłopotliwym. Należy wziąć też pod uwagę, że są to tereny głównie już zainwestowane i budowa nowych sieci kanalizacyjnych będzie w tym wypadku musiała stosować się do stanu istniejącego.
8. Linie zabudowy określone na załącznikach graficznych uzupełniono o wymiarowanie.

9. Załącznik graficzny sporządzono na mapach jakie były w posiadaniu przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej. Zabudowa projektowana i istniejąca w Planie jest zabudową ekstensywną i o bardzo małej szczegółowości ustaleń graficznych.
10. Rysunki planu są wykonane na kopiach które zostały obecnie dodatkowo potwierdzone. Obecne przepisy wykonawcze nie są dostosowane jeszcze do ustawy o dostępie do informacji która wymaga publikacji elektronicznej, zatem przetwarzanie materiałów geodezyjnych w celu możliwości dostępu do informacji jest równie ważne jak i „czerwone pieczątki” na mapach.
11. Nie potwierdzenie kopi „zwrotek” jest przeoczeniem, w sumie nie zmieniającym niczego.
12. Tereny w załącznikach 12, 19, 27, 28, 49 i 51 są istniejącymi zagrodami rolniczymi i każda zagroda posiada od dziesięcioleci dostęp do drogi publicznej poprzez własne dojazdy po swoich działkach rolnych, dokumentują to ogólnie dostępne mapy satelitarne używane do celów dopłat unijnych dla rolnictwa. Argument o niezgodności z ustawą o ochronie gruntów rolnych jest bezpodstawny, gdyż każda zagroda jest terenem rolnym i dojazd do niej po własnej działce także.
13. W załącznikach nr 44 i 45 nie wyznaczono terenu pod drogę wewnętrzną - te drogi są istniejące i stanowią dojazdy do istniejących zagród rolniczych, oznaczenie określa jedynie klasę drogi istniejącej i nie jest elementem projektowanym.
14. W załączniku 16 i 20 są tereny objęte rysunkiem planu nr 64 i 65 z czego powstał podstawowy zarzut przekroczenia obszaru objętego uchwałą (patrz punkt 4) o przystąpieniu do opracowania zmiany planu, przy czym zagadką jest skąd wzięto numery 67 i 68 działek. Zarzut jest całkowicie bezpodstawny.

Reasumując, trzeba wykazać dużo złej woli, aby doszukać się tak wielu bezpodstawnych zarzutów.