

Łaszczów, dnia 05-12-2024 r.

RGN.6727.61.2024.MIS

WYPIS Nr 61/2024

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łaszczów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Łaszczów Nr IX/54/03 z dnia 25 sierpnia 2003 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego nr 152, poz. 3204 z dnia 09 października 2003 roku), uchwałą Nr XXVI/157/05 z dnia 28 października 2005 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 239, poz. 3722 z dnia 23 grudnia 2006 roku) Uchwałą Nr XI/59/07 Rady Gminy Łaszczów z dnia 23 listopada 2007 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego, Nr 25, poz. 825 z dnia 26 lutego 2008 roku) Uchwałą Nr XXXVI/220/10 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 14 lipca 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego, Nr 97, poz. 1792 z dnia 06 września 2010 roku), Uchwałą Nr XXXVII/245/10 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 30 sierpnia 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego, Nr 108, poz. 1981 z dnia 06 października 2010 roku), Uchwałą nr XXXVII/245/10 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 30 sierpnia 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 1981 z dnia 6 października 2010 roku), Uchwałą nr III/12/10 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 29 grudnia 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 665 z dnia 24 lutego 2011 roku), Uchwałą nr XI/78/11 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 29 grudnia 2011 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 498 z dnia 25 stycznia 2012 roku), Uchwałą nr XXV/176/13 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 29 sierpnia 2013 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 4247 z dnia 24 października 2013 roku), Uchwałą nr XXXII/229/2018 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 19 marca 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 1935 z dnia 24 kwietnia 2018 roku), Uchwałą nr XXXV/252/2018 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 3 sierpnia 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 4015 z dnia 6 września 2018 roku), Uchwałą nr XXXV/251/2018 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 3 sierpnia 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 3903 z dnia 27 sierpnia 2018 roku), Uchwałą nr III/15/2018 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 28 grudnia 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 812 z dnia 30 stycznia 2019 roku), Uchwałą nr III/14/2018 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 28 grudnia 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 811 z dnia 30 stycznia 2019 roku), Uchwałą nr VI/57/2019 Rady Miejskiej w Łaszczowie z dnia 14 maja 2019 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 3733 z dnia 19 czerwca 2019 roku), dla działek położonych w miejscowości Łaszczów ewidencyjnym (061806_4.0009).

przeznaczenie terenu działek: budowa sieci wodociągowej

- MR - zabudowa wiejska z istniejącymi usługami komercyjnymi (handel, rzemiosło, usługi pogrzebowe itp.)
- MR - tereny zabudowy wiejskiej z usługami komercyjnymi – handel obsługa ludności, drobne rzemiosło usługowe i produkcyjne nieuciążliwe
- RP - grunty orne – rolnicza przestrzeń produkcyjna – zachowanie istniejącej zabudowy
- 36 MNn - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego - zachowanie dotychczasowych podziałów i zabudowy
- 39 MNn - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego:
 - zachowanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym

- możliwość podziałów wtórnych pod warunkiem realizacji komunikacji wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu
- linia zabudowy dla obiektów noworealizowanych, dostosowana do zabudowy działek sąsiednich, a na terenach podziału wtórnego zgodnie z ustaleniami komunikacji i rysunku planu
- realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi, budynki gospodarcze na granicy działek jako bliźniacze, w przypadkach uzasadnionych możliwość odstępstwa.
- 58 UR – teren piekarni w terenach zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego

I. Ustalenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę - wodociągi grupowe:

Łaszczów ujęcie wody w Podhajcach, dwie studnie o wydajności 60m³/h przy S=6,5m i 72m³/h przy 7,8m wraz z urządzeniami towarzyszącymi zaopatrują poprzez sieci rozdzielcze miejscowości Czerkasy, Domaniż, Łaszczów, Łaszczów-Kolonie, Podhajce, Wólkę Pukarzowską

1. Zaopatrzenie w wodę następuje poprzez 5 wodociągów grupowych, ujęcia zakładowe oraz ujęcia indywidualne.

1) Wodociągi grupowe:

- a) Łaszczów ujęcie wody w Podhajcach, dwie studnie o wydajności 60m³/h przy S=6,5m i 72m³/h przy 7,8m wraz z urządzeniami towarzyszącymi zaopatrują poprzez sieci rozdzielcze miejscowości Czerkasy, Domaniż, Łaszczów, Łaszczów-Kolonie, Podhajce, Wólkę Pukarzowską;
- b) Kmiczyn ujęcie wody ze studnią o wydajności 45,0m³/h przy S=4,0m wraz z urządzeniami towarzyszącymi zaopatruje: Dobużek, Dobużek-Kolonie poprzez przepompownię zlokalizowaną w Dobużku oraz Kmiczyn, Kmiczyn-Kolonie, Nabroń, Nabroń-Kolonie. Dla poprawy zaopatrzenia w wodę konieczna jest realizacja pompowni w Nabroń-Kolonii. Ujęcie posiada strefę bezpośrednią 10,0m;
- c) Steniatyn ujęcie wody – studnia o wydajności 50,0m³/h przy S=4,1m wraz z urządzeniami towarzyszącymi zaopatruje wieś Steniatyn i Steniatyn-Kolonie;
- d) Pukarzew ujęcie wody ze studniami o wydajności 60m³/h przy S=4,1 i awaryjną o wydajności 50,0m³/h wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zaopatruje OHZ Pukarzew oraz miejscowości Pukarzew, Pukarzew-Kolonie, Małoniż, Muratyn, Muratyn-Kolonie i Nadolce;
- e) Zimno ujęcie wody ze studnią o zasobach 48,0m³/h przy S=2,0m z urządzeniami towarzyszącymi, zaopatruje sołectwa: Hopkie, Zimno, Zimno-Kolonie, Pieniany, Podlodów, Ratyczów. Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej 10,0m. Z ujęcia korzystać będzie gospodarstwo wielkoobszarowe w Ratyczowie wraz z osiedlem mieszkaniowym po byłym SHR Ratyczów, po wykonaniu sieci wodociągowej.

2) Ujęcia zakładowe i indywidualne to ujęcia:

- a) głębinowe, zlokalizowane na terenach zakładów przemysłowych oraz ośrodków gospodarstw wielkoobszarowych, ewentualnie prywatnych posesjach;
- b) studnie kopane zlokalizowane w rozproszonej zabudowie siedliskowej położonej poza zasięgiem wodociągów grupowych lub na posesjach, które nie podłączyły się do sieci rozdzielczej.

2. Utrzymuje się strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody zgodnie z decyzjami administracyjnymi jak w §7 pkt 2 ust 5a i przepisami szczegółowymi.

1) W strefie ochrony bezpośredniej stacji obowiązują nakazy:

- a) odprowadzenie wód opadowych w sposób nie pozwalający na przedostanie się ich do urządzeń poboru wody;
 - b) szczelnego odprowadzania poza granice strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych służących osobom zatrudnionym przy obsłudze ujęcia;
 - c) zagospodarowania terenu zielenią.
- 2) Należy ustanowić strefy ochrony pośredniej ujęć wody, które ich nie posiadają, zgodnie z zasadami określonymi przepisami szczegółowymi (prawo wodne);
 - 3) Zakłada się możliwość rozbudowy i modernizacji sieci i urządzeń źródłowych oraz wdrażanie najnowszych rozwiązań technicznych w celu racjonalizacji wody;
 - 4) Ustala się obowiązek:
 - a) trwałego zabezpieczenia studni kopanych i wierconych w sposób uniemożliwiający zanieczyszczeń wód podziemnych;
 - b) likwidacji studni po zwodociągowaniu jednostek osadniczych (Pieniany, Podlodów) lub poszczególnych posesji w sposób uniemożliwiający inne ich wykorzystania (np. szamba, silosu).

II. Ustalenia dla terenów zabudowanych z warunkami realizacji nowej zabudowy (MR)

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej, dla której ustala się:

- 1) Zachowanie istniejących terenów budowlanych zabudowy wiejskiej, jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z usługami komercyjnymi w obiektach wolnostojących oraz wbudowane w budynki mieszkalne lub gospodarcze.
- 2) Modernizację budynków, remonty, przebudowę i rozbudowę, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu dla:
 - a) budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji, w tym ostatnie w poddaszu użytkowym, a zabudowie wielorodzinnej, max-3 kondygnacji,
 - b) budynków gospodarczych i usługowych - 2 kondygnacji, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - c) zabudowie zagrodowej budynków uzupełniających nieprzekraczających wysokości 9,0 m,
 - d) postaci dachu nachylenia min. 25° i pokrycia ich materiałami posiadającymi atest,
 - e) w/wym. parametry nie dotyczą budynków specjalistycznych na działkach w zabudowie zagrodowej.
- 3) Dopuszczenie w przypadkach uzasadnionych obiektów budowlanych przy granicy działki z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych. Dotyczy to działek zainwestowanych oraz działek niezainwestowanych, położonych w terenach budowlanych.
- 4) Dopuszczenie realizacji w siedlisku rolnym drugiego budynku mieszkalnego pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym zagospodarowaniem.
- 5) Dopuszczenie możliwości wzbogacenia funkcji podstawowej – mieszkalnictwo o funkcje uzupełniające (usługi komercyjne, obsługę wypoczynku i turystyki itp. oraz funkcji nieuciążliwych np.: rzemiosła produkcyjnego, pod warunkiem, że:
 - nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowanie obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
 - są dostępne od drogi publicznej lub ciągu pieszo – jezdni.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej noworealizowanej, dla której ustala się:

- 1) Wielkość działki dla budownictwa:
 - a) zagrodowego – min. 2000 m² przy szerokości frontu działki min. 25,0 m,

- b) jednorodzinnego:
 - wolnostojącego – min. 800 m² przy szerokości frontu działki min. 18,0 m,
 - bliźniaczego – min. 600 m² przy szerokości frontu działki min. 14,0 m,
 - szeregowego – min. 500 m² przy szerokości frontu działki min. 10,0 m;
- c) letniskowego – min. 1000 m² przy szerokości frontu działki min. 20,0 m.
- 2) Podział na działki zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zapewnieniu im dostępu do ciągu komunikacyjnego, ewent. dojazdu pieszo - jeźdnego o szerokości min. 6,0 m.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy określono w § 22 uchwały.
- 4) Wymogi dla budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą zaleca się w poddaszu użytkowym,
 - b) posadowienie parteru do 1,0 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - c) wysokość kalenicy do 9,0 m liczona od najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - d) dach o nachyleniu połąci 30° – 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - e) pokrycie dachu materiałem posiadającym atest.
- 5) Wymogi dla budynków gospodarczych, usługowych itp.:
 - a) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i usługowego – 2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym, przy czym w zabudowie zagrodowej budynku gospodarczego do 9,0 m,
 - b) dach o nachyleniu połąci min 25°,
 - c) parametry nie dotyczą budynków specjalistycznych realizowanych na działaniach w zabudowie zagrodowej.
- 6) Powierzchnię zabudowaną działki do:
 - a) 30% dla budownictwa jednorodzinnego,
 - b) 50% dla budownictwa zagrodowego,
 - c) 20% dla budownictwa letniskowego.
- 7) Zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo nawiązywało skalą zabudowy oraz bryłą do regionalnych form architektury z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych, preferuje się jako materiały wykończeniowe: drewno, kamień naturalny, materiały ceramiczne, ewentualnie inne posiadające atest.
- 8) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 30,0 m od ściany lasu.
- 9) Dbłość o architekturę obiektów oraz nawiązanie jej do zabudowy tradycyjnej oraz estetykę terenów otaczających (zielen przydomowa, zadrzewienie działek letniskowych, mała architektura).
- 10) Możliwość wzbogacania funkcji podstawowej o funkcje wzbogacające (usługi komercyjne, rzemiosło usługowe, obsługa wypoczynku i turystyki itp.) nienaruszające funkcji podstawowej i niepogarszającej stanu środowiska.

III. Ustalenia dla terenów otwartych (RP): Tereny upraw rolnych z głównym przeznaczeniem pod uprawy polowe i ogrodnice oraz ogródki działkowe – rolnicza przestrzeń produkcyjna:

1. Zakazuje się na obszarach rolnych:

- 1) lokalizacji nowych siedlisk z wyjątkiem ośrodków gospodarstw wielkoobszarowych i specjalistycznych w tym ferm hodowlanych, których uciążliwość uniemożliwia lokalizację w zabudowie wiejskiej oraz dużych gospodarstw ogrodniczo – szklarniowych itp. pod warunkiem posiadania własnego dojazdu oraz realizacji we własnym zakresie niezbędnej infrastruktury komunalnej;

- 2) lokalizacji nowych obiektów kubaturowych niezwiązanych z gospodarką rolną, poza koniecznymi dla realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji i wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach – gospodarczej;
- 3) przeprowadzania melioracji o jedynie odwadniającym charakterze.
2. Zachowuje się:
 - 1) istniejącą zabudowę mieszkaniową dopuszczając rozbudowę i modernizację siedlisk poprzez remonty, wymianę budynków, budowę nowych obiektów, w tym drugiego domu dla członków rodziny w celu polepszenia warunków mieszkaniowych;
 - 2) istniejące urządzenia obsługi i usług dla rolnictwa;
 - 3) istniejącą infrastrukturę techniczną i komunalną.
3. Dopuszcza się:
 - 1) przekształcenie istniejącej zabudowy siedliskowej rolniczej na cele wypoczynku bez prawa podziału na działki,
 - 2) wyznaczenie i utwardzenie dróg służących obsłudze gospodarki rolnej,
 - 3) realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i komunikacji oraz związanych z nimi urządzeń;
 - 4) zalesienie, zadrzewianie ewentualnie zakrzewianie użytków rolnych zgodnie z rysunkiem planu, a także niskich klas bonitacyjnych i narażonych na erozję na pozostałym obszarze gminy,
 - 5) lokalizację punktów widokowych, tras i ścieżek turystycznych na obszarach atrakcyjnych turystycznie;
 - 6) eksploatację surowców mineralnych na obszarach występowania potencjalnych surowców mineralnych;
 - 7) prowadzenie prac geologiczno – wiertniczych, mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego na podstawie koncesji udzielanych przez Ministra Środowiska.

IV. Ustalenia dla terenów usług publicznych i komercyjnych, na których:

1. W zasadzie kształtowania ładu przestrzennego dla terenów usług publicznych i komercyjnych ustala się:
 - 1) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów utrudniających ruch pieszych i pojazdów;
 - 3) na obszarach planu przeznaczonych pod tereny usług należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych i/lub osób starszych.
2. W granicach planu nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.
3. Ustalenia dla terenów usług publicznych i komercyjnych.
 - 1) do zabudowy przeznaczają się do 70% powierzchni działki,
 - 2) obowiązek zachowania co najmniej 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy – 0,1,
 - 4) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy – 1,0,
 - 5) zaleca się wprowadzenie zieleni urządzonej wysokiej i niskiej wielosezonowej,
 - 6) dopuszcza się wzbogacenie funkcji usługowej o funkcję mieszkalną pod warunkiem nienaruszenia podstawowej funkcji terenu i obiektu,

- 7) warunki adaptacji dla budynków istniejących - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wraz z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy budynków i lokalizacji nowych obiektów zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu,
 - 8) warunki realizacji nowej zabudowy:
 - a) ograniczenia wysokości:
 - wysokość budynków – do 15,0m,
 - ograniczenia nie dotyczą obiektów sakralnych, wysokość ustalana indywidualnie.
 - b) dachy budynków różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych – do 55°,
 - c) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – do 9,0m
 - d) dachy budynków towarzyszących różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych – do 35°.
 4. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.
 5. Do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu.
 6. Minimalna liczba miejsc parkingowych: minimum 5 miejsc parkingowych na 100m² powierzchni użytkowej usług lub minimum 3 miejsca parkingowe na 20 zatrudnionych w obiektach związanych z rzemiosłem lub drobną wytwórczością.
 7. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych, obowiązują przepisy odrębne.
 8. Na obszarach objętych planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, na podstawie przepisów odrębnych.
- V. Do obszarów ochrony planistycznej zaliczono: Ekologiczny system obszarów chronionych gminy; Obszary ochronne zbiorników śródlądowych; Krajobraz rolniczo – leśny gminy.
1. Ekologiczny system obszarów chronionych gminy tworzą:
 - 1) Obszar specjalnej ochrony Europejskiej Sieci Ekologicznej „NATURA 2000” obejmujący:
 - a) dolina rzeki Huczwy – Kanał Hopkie, Wożuczynka, Kanał Rokitno, Kamień z Kmiczynką – lokalne korytarze ekologiczne;
 - b) kompleks stawów w Nadolcach – regionalny węzeł ekologiczny (ostoja flory i fauny wodno - błotnej);
 - c) kompleks stawów w Zimnie – lokalny węzeł ekologiczny (ostoja flory i fauny wodno – błotnej);
 - 2) Kompleksy leśne „Sośnina” i „Dębina” – lokalne węzły ekologiczne (ostoje flory i fauny leśnej);
 - 3) Kompleksy leśne „Dobużek I” i „Dobużek II”;
 - 4) Zespół starodrzewia zabytkowego cmentarza w Nabrożu;
 - 5) Zespoły starodrzewia parków pałacowych w: Łaszczowie, Dobużku, Steniatynie, Nadolcach i Pukarzowie;
 2. Ustalenia dla Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych gminy:
 - 1) Wyklucza się:

- a) lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska, w tym: dużych obiektów kubaturowych, ferm hodowlanych w systemie bezściołowym, a ściółowych powyżej 500 sztuk, dużych arterii komunikacyjnych i linii wysokich napięć za wyjątkiem niezbędnych przeprowadzonych po jak najkrótszej trasie;
 - b) zabudowę dolin rzecznych za wyjątkiem koniecznej infrastruktury technicznej i komunalnej, tworzenie poprzecznych do przebiegu dolin nasypów ziemnych;
 - c) zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne;
 - d) prowadzenie robót zmieniających stosunki wodne w dolinie rzeki Huczwy i jej dopływów polegających na regulacji rzek, robót melioracyjnych, odwodnień budowlanych i innych podobnych bez uzyskania pozwolenia budowlanego.
- 2) Dopuszcza się:
- a) lokalizację małych zbiorników wodnych dla potrzeb agroturystyki i rekreacji pod warunkiem pozostawienia 50% obrzeży niezabudowanych;
 - b) lokalizację dla potrzeb rekreacji i turystyki ścieżek przyrodniczo – krajobrazowych, szlaków rowerowych, miejsc wypoczynku (biwaki) poza obszarami lasów „Sośnina” i „Dębina” oraz kompleksem stawów w Nadolcach.
- 3) Obszar specjalnej ochrony „NATURA 2000” po uzyskaniu statusu prawnego przekształcony zostanie w Obszar Chronionego krajobrazu Doliny Huczwy. Zasady ochrony oraz gospodarowania określone zostaną odpowiednim aktem prawnym.

Załączniki:

- kserokopia rysunku w skali 1:10 000

Otrzymują:

- 1. Gmina Łaszczów
- 2. a/a.

BURMISTRZ
Mariusz Łajęc