UCHWAŁA NR XXIII/220/2026
RADY MIEJSKIEJ W BYCHAWIE

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w powiązaniu z art. 27 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) i art. 67 ust. 1 i ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Bychawie nr XXIX/216/2021 z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się nienaruszanie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa przyjętego uchwałą nr XLVII/28/10 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 22 kwietnia 2010 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Bychawie nr XXII/150/2016 z dnia 27 października 2016 r. oraz uchwałą nr XIV/136/2025 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 11 czerwca 2025 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych, zwaną dalej planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dojazd niewydzielony** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe lub ciągi pieszo-jezdne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające prawidłową obsługę obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

   a) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

   b) takich części budynku wystających przed elewację, jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,

   c) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

   d) docieplenia;

4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi;

5) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia, parkingi, infrastrukturę techniczną, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki

gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia oraz terenowe urządzenia sportowe z wyłączeniem boisk;

6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

§ 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) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

5) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 mają charakter postulowany lub informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,** rozumianej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi i zabudowa usługowa, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U.**

§ 6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 7. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu w odległości: 6,0 m od granicy obszaru objętego planem

2) zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i więcej.

§ 8. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji i działalności przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka lubelska", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem teren MN,U jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo- usługową;

§ 11. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej z zastrzeżeniem §13;

6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;

7) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15 kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej z zastrzeżeniem §13.

2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) sieci dystrybucyjne;

2) podziemne, naziemne i nadziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej;

3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia

4) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

§ 12. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 13. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, lub wewnętrznych lub najkrótszym możliwym dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż:

1) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;

2) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się lokalizację miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na obszarze objętym planem, w przypadku braku technicznej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia realizacji miejsc do parkowania w granicach własnej działki w ilości, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację lub wykorzystanie dostępnych miejsc do parkowania poza granicami działki.

4. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

1) otwarty parking terenowy;

2) garaże wolnostojące i wbudowane.

§ 15. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej ilość miejsc w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce – dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy usługowej, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6,

2) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,

3) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **24MN,U, 25MN,U.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;

2) budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy;

3) wysokość zabudowy nie większa niż:

a) 9,0 m dla budynków, o których mowa w pkt 2,

b) 5,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

4) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, w kolorystyce czerwonej, brązowej i antracytowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) urządzenia towarzyszące;

2) dojazdy niewydzielone;

3) sytuowanie budynku gospodarczego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) dla terenu 24MN,U z dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem;

2) dla terenu 25MN,U z drogi publicznej położonej poza granicami obszaru objętego planem.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,

b) 600 m² dla szeregowej;

2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,

b) 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,

c) 10,0 m dla zabudowy szeregowej;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m².

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

1) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej;

2) 600 m² dla szeregowej.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bychawy.

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

Przewodniczący Rady

dr inż. Łukasz Sobaszek