



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 11 sierpnia 2017 r.

Poz. 3316

UCHWAŁA NR XXXVII/272/2017 RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH

z dnia 30 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/165/2016 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego, Rada Miejska uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r., z późniejszymi zmianami, uchwała się: zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/222/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 15, poz. 442, z późn. zm.), zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

- 1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000, stanowiące Załączniki Nr 1-3 do niniejszej uchwały.

2. Załączniki graficzne przedstawiające tereny planistyczne objęte zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu – stanowi Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi Załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

5. Przedmiot zmiany planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 oraz w zależności od potrzeb – w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica opracowania zmiany planu;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określona;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
- 6) symbole (oznaczenia literowe) określające podstawowe przeznaczenie terenu.

2. Umieszczone na rysunkach zmiany planu oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny i wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Oznaczenia literowe i graficzne, stosowane na rysunkach zmiany planu, poza granicami terenu objętego zmianą planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego, uchwalony uchwałą Nr XXXI/222/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 15, poz. 442, z późn. zm.);
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **załączniku graficznym** – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2;
- 4) **terenie planistycznym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi o określonym, ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, objęty granicami opracowania zmiany planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych, z zastrzeżeniem, że funkcje dopuszczone zmianą planu, nie będą zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu lub działki, bądź 40% powierzchni całkowitej budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego; funkcja dopuszczalna może być realizowana przed funkcją podstawową, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunku, że nie wykluczy zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 7) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie (zamiennie);
- 8) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty lub ich części przeznaczone na usługi komercyjne - handlu, gastronomii, różne profile usług bytowych, usługi komunikacji (jak zakład mechaniki pojazdowej, myjnia samochodowa), usługi finansowe, projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej, a także usługi publiczne – służące użyteczności publicznej, stosownie do ustaleń zmiany planu;
- 10) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę, zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (wojewódzkiej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 11) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej i pieszej (pieszo-jezdnej);

- 12) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu służące obsłudze komunikacyjnej na terenach planistycznych jak place, drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze, drogi pożarowe;
 - 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę rzędnych:
 - a) dla budynku - od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu (oraz wyrażoną maksymalną liczbą kondygnacji) - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – od poziomu terenu przy najniżej położonym, nadziemnym elemencie konstrukcyjnym do najwyższej położonego punktu stałego lub najwyższego punktu położenia ruchomego elementu technicznego;
 - 14) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn, itp.);
 - 15) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych; dopuszcza się elementy doświetlenia dachu – lukarny, okna mansardowe, wole oczy, okna połaciowe itp.;
 - 16) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° ;
 - 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń zmiany planu, od linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu; określone zmianą planu ustalenia nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej w szczególności inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które mogą być lokalizowane z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 18) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym (literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
 - 19) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
 - 20) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu, do powierzchni działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części, nie wystających ponad powierzchnie terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
 - 21) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; dotyczy również odtworzenia (wymiany) oraz uzupełnienia nowymi budynkami zabudowanych działek o określonym w zmianie planu przeznaczeniu i z zachowaniem ustalonych w niej warunków dotyczących budowy nowych budynków;
 - 22) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę, część działki lub działki w granicach terenu planistycznego, na których jest realizowana inwestycja;
 - 23) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) wraz z aktami wykonawczymi;
 - 24) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).
2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Nakaz kształtowania układów zabudowy na terenach objętych zmianą planu, z uwzględnieniem warunków ich położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów poprzez:

- 1) podział geodezyjny terenów planistycznych, z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) strefowe zagospodarowanie terenów planistycznych i działek budowlanych z oddzieleniem funkcji kolizyjnych.

2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej zmianie planu.

3. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest dopuszczona w obrębie działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja docelowa, w czasie realizacji inwestycji.

4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Tereny wyznaczone na rysunkach zmiany planu są położone poza obszarami objętymi ochroną przyrody, w znaczeniu przepisów odrębnych, ustanowionymi na obszarze gminy.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się inne funkcje zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu, z zachowaniem standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyklucza się lokalizację inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

4. Cały obszar gminy jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 (Lublin), którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych – Niecka Lubelska – (GZWP nr 406) obowiązują zakazy:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) gromadzenia ścieków bytowych w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Kształtowanie zabudowy o jednorodnym charakterze architektonicznym, z zachowaniem ustalonych zmianą planu warunków dotyczących maksymalnej wysokości, kolorystyki budynków, geometrii dachów.

2. Zakaz lokalizacji w otoczeniu dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

3. Zakaz lokalizacji budowli stanowiących negatywne dominanty w krajobrazie, a w szczególności:

- 1) zakaz sytuowania budowli o wysokości równej lub większej niż 50,0 m nad poziom otaczającego terenu;
- 2) zakaz ten nie dotyczy wież telefonii komórkowej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że planowane obiekty o wysokości równej lub większej niż 50,0 m nad poziom otaczającego terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych lub przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, w szczególności poprzez:

- 1) stosowanie dla elewacji budynków takich materiałów jak kamień naturalny lub sztuczny, cegła licowa, tynk, drewno; obowiązuje zakaz stosowania innych materiałów sztucznych typu siding;
- 2) stonowaną kolorystykę elewacji (biel, odcienie beżu, szarości, brązu) i dachów budynków (brąz, grafit, czerń, zieleń, stonowane odcienie czerwieni), wyklucza się kolory agresywne, dominujące w krajobrazie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na terenach planistycznych objętych zmianą planu nie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i inne figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) - objęte ochroną planistyczną.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, ujawnionych podczas nie nadzorowanych prac ziemnych i budowlanych, obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej określone w przepisach odrębnych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w znaczeniu przepisów ustawy.

2. Na terenach położonych w otoczeniu dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji trwałych ogrodzeń:

- 1) pełnych;
- 2) o wysokości większej niż 1,6 m.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów i linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 2) ponadto w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:
 - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu,
 - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do dróg publicznych i innych terenów wymienionych w pkt a, zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) wskaźnik lub minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych,
 - b) potrzeby w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy lub właściciele działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych w pkt a wskaźników miejsc parkingowych,
 - c) w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić dla każdej funkcji.

Ustalenia dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§ 12. 1. Ustala się, że w granicach terenów objętych zmianą planu, wyznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały, nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ust.2, a w szczególności:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) strefy ochronne ujęć wody.

2. Teren oznaczony symbolem **5MN** wyznaczony na załączniku graficznym Nr 3 położony jest w zasięgu 50,0 m strefy sanitarnej cmentarza.

3. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 2 obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności, a także studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. Obowiązuje ochrona przed hałasem, określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych, ustalone dla terenów przeznaczonych zmianą planu:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oznaczoną symbolem MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu

§ 13. 1. Ustala się, że na obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzania stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

2. Ustala się możliwość łączenia działek i podziałów istniejących działek w obrębie terenu planistycznego wyznaczonego na załączniku Nr 1 na działki budowlane, pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalonej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zapewnienia dostępu do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających drogi publicznej obsługującej teren, z tolerancją do 30°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa powierzchnię określoną w ustaleniach szczegółowych dla działki budowlanej;
- 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu (drogi wewnętrznej) do nowo wydzielanych działek.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej o której mowa w ust. 2 pkt 2;

- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu do działek budowlanych o których mowa w pkt 1 poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się, że tereny objęte zmianą planu będą obsługiwane ze zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – nie oznaczonych na rysunku zmiany planu, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków niniejszej uchwały.

4. Dopuszcza się trasowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń, w pasie między linią rozgraniczającą dróg i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku zmiany planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Tereny objęte zmianą planu, nie powodują konieczności zmiany obowiązującego układu komunikacyjnego w zakresie dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów planistycznych odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane ulice.

2. Na obszarach objętych zmianą planu, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych wodociągów zlokalizowanych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu;
- 2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny – w ramach rozbudowy istniejącego systemu średnioprężnego;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;
- 6) gospodarka odpadami:
 - a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności zagospodarowanie działek budowlanych poprzez wydzielenie miejsc i urządzeń umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów,
 - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia i istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;

- b) dopuszcza się wydzielenie działek na lokalizację stacji transformatorowych, nie oznaczonych na rysunku zmiany planu, oraz budowę obiektu stacji zwróconej ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych do granicy sąsiedniej działki budowlanej, w odległości 1,5 m od ww. granicy, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej:
- a) w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne,
 - b) dla istniejących sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
 - c) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej będzie się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na Zakład Gospodarki Komunalnej (oznaczonych symbolami 62 PB i 63 PB) i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonego symbolem 204 MN)

- terenu planistycznego, położonego w obrębie MIASTO PIASKI, oznaczonego na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 1P,U.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1P,U:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) teren usług (komercyjnych, publicznych);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obsługa komunikacji,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) funkcja mieszkalna, towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu,
- d) funkcje administracyjno-techniczne,
- e) zieleń izolacyjna.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1P,U:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy Zakładu Gospodarki Komunalnej z dopuszczeniem budowy obiektów uzupełniających zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu; ;
- 2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane z zachowaniem ustaleń zmiany planu oraz następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na obiekty produkcji, składów i magazynów – 2000 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na usługi – 800 m²,
 - c) zapewnienie dostępu do ulicy Armii Krajowej w ciągu drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(Z);
- 3) dopuszcza się funkcję mieszkalną wbudowaną w budynki o funkcji podstawowej;
- 4) dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granicy sąsiedniej działki budowlanej na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) sposób zagospodarowania, zabudowy i działalność inwestycyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na granicy terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;

- 6) urządzenie i ukształtowanie nawierzchni placów, dróg dojazdowych w obrębie działki budowlanej w sposób eliminujący zanieczyszczenie gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków produkcyjnych, usługowych, hal, magazynów – dwie kondygnacje nadziemne – do 15,0 m,
 - b) pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna – do 8,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków produkcyjnych, hal i magazynów – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15°-40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub płaskie,
 - b) budynków usługowych – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) pozostałych budynków – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji z obiektami produkcyjnymi, składowo-magazynowymi,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji z zabudową usługową;
- 10) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) 0,8 dla działki budowlanej lub terenu inwestycji z obiektami produkcyjnymi, składowo-magazynowymi,
 - b) 0,6 dla działki budowlanej lub terenu inwestycji z zabudową usługową;
- 12) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji z obiektami produkcyjnymi, składowo-magazynowymi,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji z zabudową usługową;
- 13) urządzenie zieleni izolacyjnej, osłonowej – średniej, zimozielonej od stron południowej, wschodniej i północnej terenu, graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym;
- 14) obsługa komunikacyjna terenu – drogą gminną 105816L - ulicą Armii Krajowej, oznaczoną symbolem KDG(Z);
- 15) nieprzekraczalne linie zabudowy, od ulicy Armii Krajowej ozn. symb. KDG(Z) zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - a) zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi - 5,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu planistycznego,
 - b) zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi - 12,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu planistycznego;
- 16) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe / 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - c) 1 miejsce parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 17) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40.

§ 17. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na projektowaną ulicę klasy L - lokalna (oznaczonego symbolem 015 KUL)

- terenów planistycznych, położonych w obrębie MIASTO PIASKI, oznaczonych na Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały symbolami 2 MN,U; 3MN i 4 EE.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2MN,U:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obsługa komunikacji,
- b) infrastruktura techniczna.

3. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3MN:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obsługa komunikacji,
- b) infrastruktura techniczna.

4. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 4EE:

1) przeznaczenie podstawowe - teren urządzeń elektroenergetycznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obsługa komunikacji,
- b) infrastruktura techniczna.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2MN,U:

1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem budowy obiektów uzupełniających zagospodarowanie (budynek gospodarczy, garażowy), zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu;

2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na dwie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z zachowaniem ustaleń zmiany planu oraz następujących warunków:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 400 m²,
- b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD-W(G), zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w budynku wolnostojącym lub wbudowanych w zabudowę wymienioną w pkt 1;

4) dopuszcza się zbliżenie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garażowej, usługowej do granicy sąsiedniej działki budowlanej na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego - dwie kondygnacje nadziemne - do 10,0 m,
- b) budynku gospodarczego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna – do 8,0 m;

6) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°,

- b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°,
- c) w przypadku sytuowania budynków w sposób określony w pkt 4 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej; minimalna intensywność zabudowy – 0,1; maksymalna intensywność zabudowy – 0,80;
- 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do linii istniejącej zabudowy na terenie planistycznym – około 18,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KD-W(G), zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) obsługa komunikacyjna – drogą wojewódzką 836 – ulicą Lubelską, oznaczoną symbolem KD-W(G);
- 11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe / 30 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

6. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **3MN** i **4EE**:

- 1) włączenie terenu **3MN** do terenu przeznaczonego w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonego symbolem 82MN (powiększenie terenu oznaczonego w planie symbolem 82 MN, o teren oznaczony w zmianie planu symbolem **3MN**);
- 2) włączenie terenu **4EE** do terenu przeznaczonego w planie na urządzenia elektroenergetyczne, oznaczonego symbolem 61EE (powiększenie terenu przeznaczonego na Posterunek energetyczny oznaczonego symbolem 61EE o teren oznaczony symbolem **4EE**);
- 3) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie na drogę wewnętrzną lub zieleń izolacyjną .

§ 18.1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonego symbolem 21 MN) oraz na projektowaną ulicę Al. Niepodległości (oznaczonego symbolem 089 KUD)

- terenu planistycznego, położonego w obrębie MIASTO PIASKI, oznaczonego na Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały symbolem **5MN**.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **5MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **5MN**:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych wbudowanych w budynek mieszkalny, w szczególności związanych z obsługą cmentarza, z wyłączeniem usług związanych z przechowywaniem artykułów żywności i żywieniem zbiorowym;
- 3) dopuszcza się zbliżenie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garażowej do granicy sąsiedniej działki budowlanej na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego - dwie kondygnacje nadziemne - do 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna – do 8,0 m;

5) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°,
- b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°,
- c) w przypadku sytuowania budynków w sposób określony w pkt 3 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej; minimalna intensywność zabudowy – 0,25; maksymalna intensywność zabudowy – 0,70;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- a) od drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) - ulicy Lipowej – w nawiązaniu do linii zabudowy istniejącego budynku,
- b) od drogi gminnej, docelowo wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDG(D)/KDW - Al. Niepodległości – 4,0 m od linii rozgraniczającej (od granicy ewidencyjnej działki);

9) obsługa komunikacyjna:

- a) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D)-ulicą Lipową,
- b) drogą gminną, docelowo wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDG(D)/KDW – Al. Niepodległości;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni zabudowy usługowej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Dla nieruchomości zbywanych w ciągu 5 lat od wejścia w życie zmiany planu, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia zmiany planu, zgodnie z przepisami ustawy, ustanawia się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. W zakresie objętym zmianą planu przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/222/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 15, poz. 442, z późn. zm.).

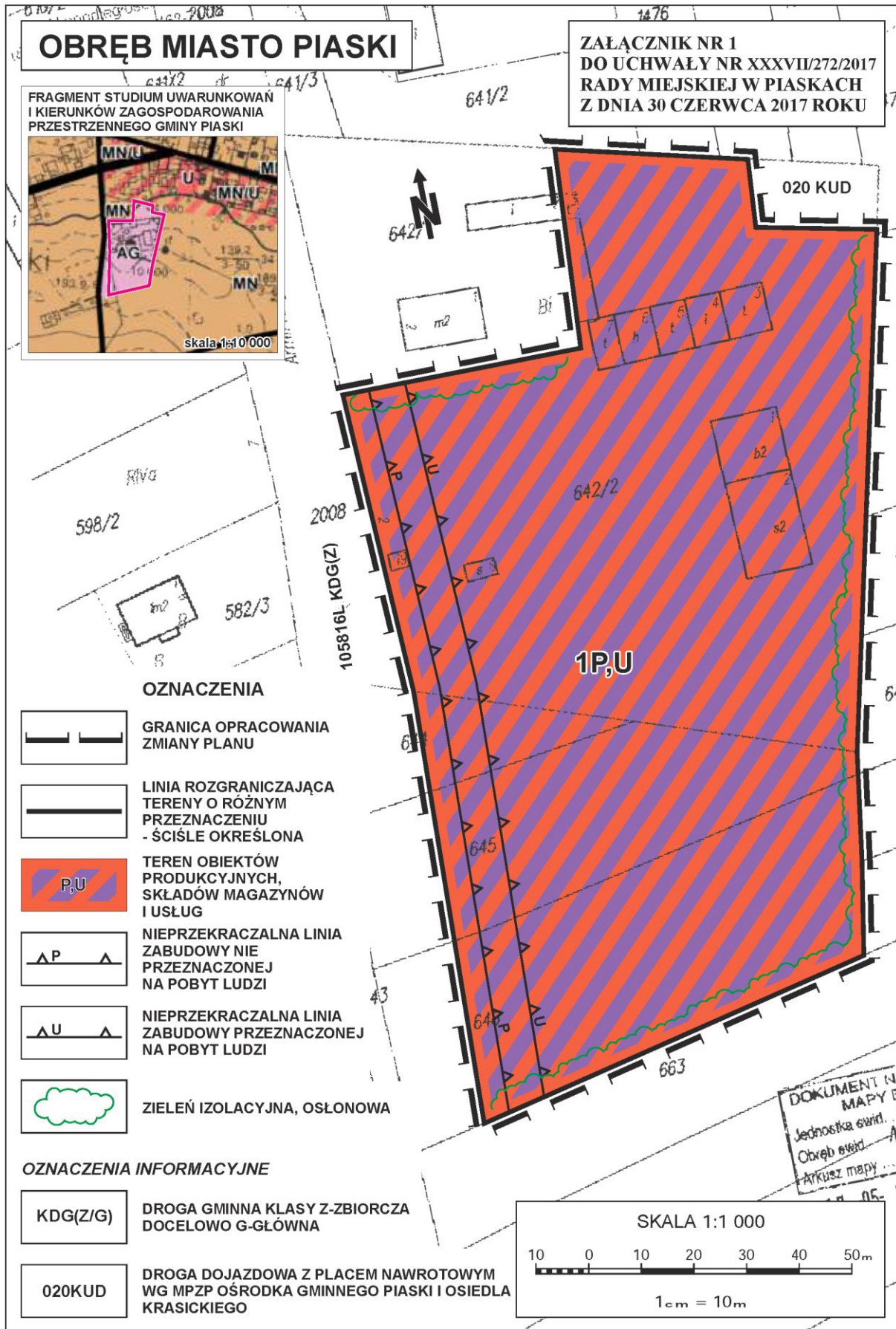
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

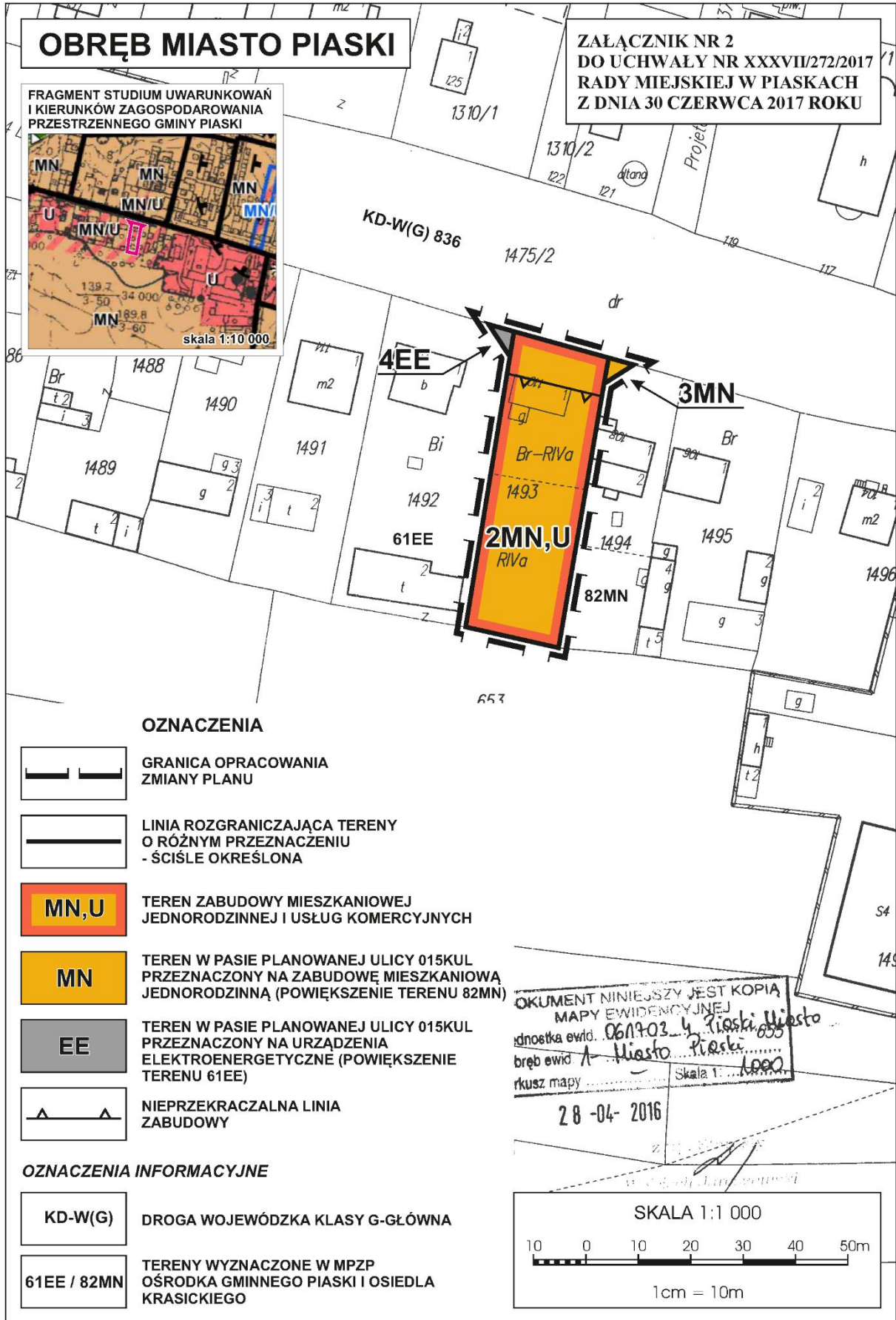
§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Piaskach.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Podgórski

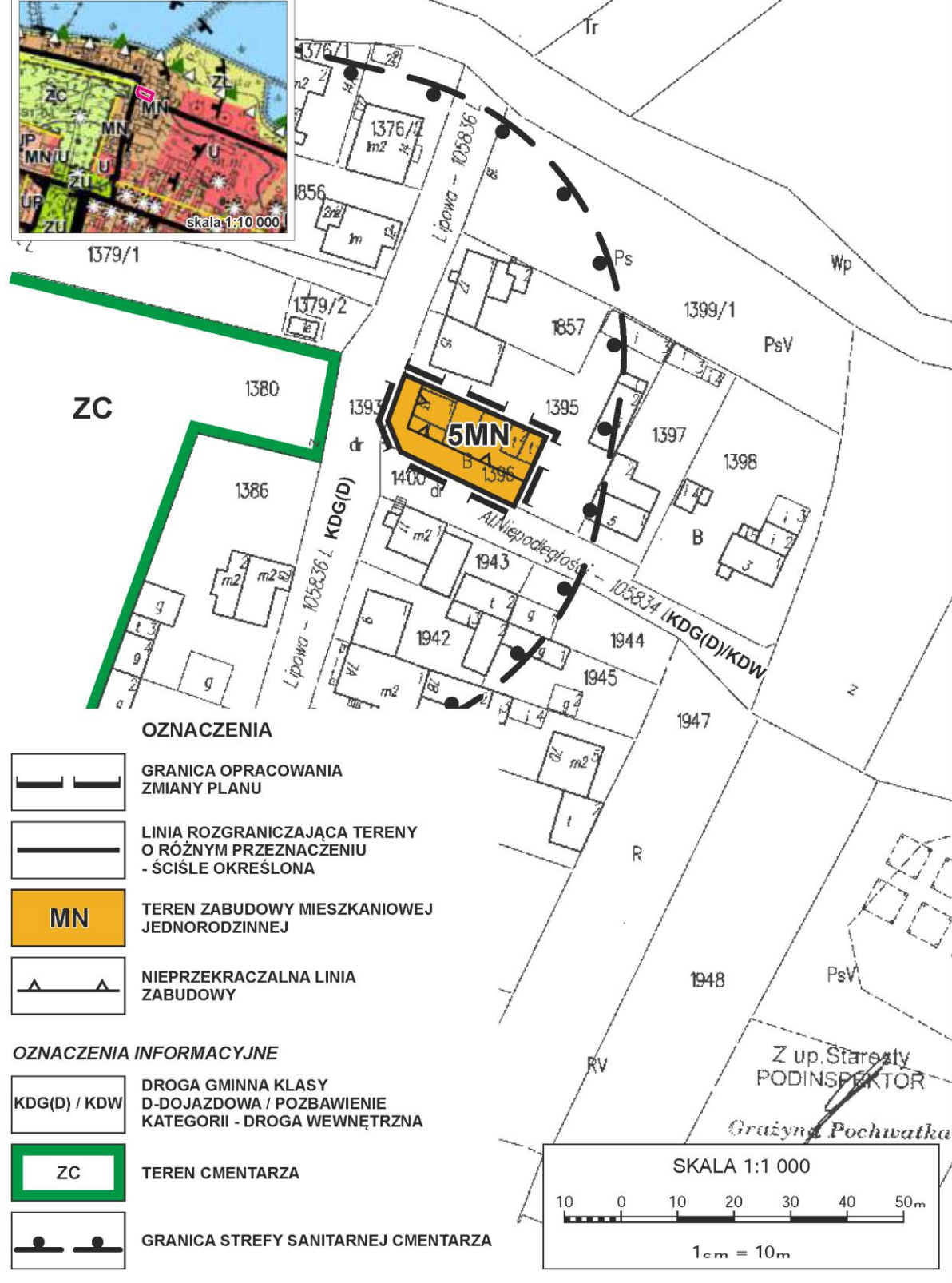







OBRĘB MIASTO PIASKI

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXVII/272/2017
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
Z DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU**




FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PIASKI

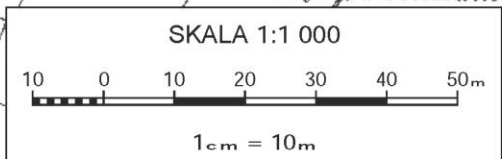


OZNACZENIA

-  GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  **KDG(D) / KDW** DROGA GMINNA KLASY D-DOJAZDOWA / POZBAWIENIE KATEGORII - DROGA WEWNĘTRZNA
-  **ZC** TEREN CMENTARZA
-  GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA



Z up. Starosty
PODINSPEKTOR
Grażyna Pochwatka

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR XXXVII/272/2017
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
Z DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OŚRODKA GMINNEGO PIASKI I OSIEDLA KRASICKIEGO**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 25 maja do 14 czerwca 2017 r. W ustalonym terminie tj. do 28 czerwca 2017 r. nie wniesiono uwag.

ZAŁĄCZNIK NR 5

DO UCHWAŁY NR XXXVII/272/2017
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
Z DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE PLANU INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.