Uchwała Nr VII/48/2007
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 29 czerwca 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XXXVII/272/2006 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 7 kwietnia 2006r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu wymienionej w § 1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski - Rada Miejska w Piaskach uchwala co następuje:

§1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 15 poz. 441 z dnia 6 marca 2002r., na obszarze określonym na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, w granicach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1545/28 i 1545/19, położonych w Gardzienicach Pierwszych.

§2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunek wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznik graficzny i ustalenia zmiany planu stanowią integralną całość

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik Nr 2 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 3 do niniejszej uchwały.

§3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

1) **planie -** należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalony uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 15 poz. 441;
2) **zmianie planu -** należy przez to rozumieć rysunek wraz z ustaleniami, o których mowa w § 2 ust.1 niniejszej uchwały;
3) **terenie planistycznym -** należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym, ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
4) **przeznaczeniu podstawowym -** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym -** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
6) **wysokości zabudowy -** wysokości mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych;
7) **linii rozgraniczającej teren -** należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
8) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej -** jest to udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im naturalną wegetację - w całkowitej powierzchni terenu;
9) **wskaźniku powierzchni zabudowy -** jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu, do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
10) **drodze publicznej -** należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej - KDP lub gminnej - KDG), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
11) **drodze wewnętrznej -** należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną nie zaliczoną do dróg publicznych, przeznaczoną dla celów komunikacji samochodowej i ewentualnie pieszej, oznaczoną w planie symbolem KDL;
12) **ciągu pieszym -** oznaczonym w zmianie planu symbolem KX, należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną dla ruchu pieszego;
13) **adaptacji -** należy przez to rozumieć, utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu;
14) **rekonstrukcji -** należy przez to rozumieć odtwarzanie zabytkowego budynku w formie zgodnej z ikonografią i wytycznymi konserwatorskimi;
15) **przepisach szczególnych -** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) przepisach ustawy bez podania nazwy - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

§4

1. Ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

1) W granicach terenu planistycznego, objętego zmianą planu, ochroną, przez ustalenia planu są objęte następujące **obiekty figurujące w ewidencji zabytków,** przekazanej Urzędowi Miejskiemu w Piaskach przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie:

a) spichlerz z suszarnią chmielu (ozn. na zał. graf. do niniejszej zmiany planu nr I),
b) rządcówka (ozn. na zał. graf. do niniejszej zmiany planu nr II),
c) wartownia (ozn. na zał. graf. do niniejszej zmiany planu nr III);

2) W odniesieniu do obiektów wymienionych w pkt 1 oraz w wyznaczonej w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski **strefie ochrony konserwatorskiej (planistycznej) widoku na zabytek** w granicach określonych na załączniku graficznym obowiązują:
a) ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu założenia i zabytkowej substancji architektonicznej,
b) zakaz dokonywania zmian zabytkowego układu przestrzennego, podziałów działek, gabarytów i linii zabudowy, rzeźby terenu z wyjątkiem przekształceń określonych w projektach budowlanych (projektach rewitalizacji), zaopiniowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
c) wymóg opiniowania przez właściwe służby konserwatorskie wszelkiej działalności mogącej zmienić wygląd obiektu objętego ochroną konserwatorską, jego otoczenia lub widoku na obiekt,
d) dopuszcza się rekonstrukcję zniszczonych fragmentów budowli i założeń, uzupełnienie nowymi obiektami i urządzeniami oraz adaptację na nowe funkcje wyłącznie w oparciu o projekty rewaloryzacji (rewitalizacji) zaopiniowane przez LWKZ,
e) zapewnienie prawidłowej ekspozycji obiektu zabytkowego;

3) Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy obiektach znajdujących się w ewidencji dóbr kultury Województwa Lubelskiego może być prowadzona jedynie po uzyskaniu warunków i wytycznych Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie;

4) Obowiązują następujące warunki ochrony archeologicznej określone w przepisach szczególnych - w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Piask.

§5

1. Wprowadza się zmianę planu, polegającą na wydzieleniu z terenów oznaczonych w planie symbolem RPI. - rolnych, z dopuszczeniem prawa zabudowy oraz z terenu oznaczonego symbolem RM - obszaru urządzeń rolnictwa, przeznaczonego pod urządzenia gospodarki rolnej oraz obsługi gospodarki rolnej - terenu planistycznego oznaczonego symbolem WP, położonego w obrębie Gardzienice Pierwsze, przedstawionego na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i zasady zagospodarowania.

1) Przeznaczenie podstawowe:

usługi publiczne - kultury i oświaty;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) mieszkalnictwo zbiorowe i indywidualne, pokoje gościnne, mieszkalnictwo jednorodzinne,
b) zieleń parkowa,
c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z obsługą terenu (komunikacja kołowa i piesza, infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i elektroenergetyczna itp.);

3) Zabudowa i zagospodarowanie terenu planistycznego winny uwzględniać :

a) adaptację i rozbudowę dawnego budynku folwarcznego - spichlerza, oznaczonego na załączniku graficznym nr I - na potrzeby Akademii Praktyk Teatralnych - teatr z zapleczem mieszkalnym,
b) rekonstrukcja (pełna lub częściowa) budynku dawnej rządcówki, oznaczonego na załączniku graficznym nr II - z adaptacją na funkcje usługowo-mieszkalne, określone w niniejszej zmianie planu,
c) dopuszcza się rekonstrukcję dawnej wartowni, oznaczonej na załączniku graficznym nr III lub jej pozostawienie w formie trwałej ruiny,
d) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, związanej z widowiskami plenerowymi,
e) ochrona istniejącej zieleni wysokiej, pozostałości dawnego założenia parkowego,
f) obowiązują warunki planistycznej ochrony konserwatorskiej, ustanowione niniejszą zmianą planu,

4) Maksymalna wysokość zabudowy; a) budynku dawnego spichlerza - bez zmian, b) budynku dawnej rządcówki - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;

5) Geometria dachów: a) budynku teatru z zapleczem mieszkalnym (d. spichlerza) - dwupołaciowy b) budynku usługowo-mieszkalnego (d. rządcówki) - zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 8% powierzchni terenu planistycznego;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni terenu planistycznego;

8) Obowiązuje ochrona ukształtowania terenu, z wyłączeniem najbliższego otoczenia obiektu spichlerza, w którym dopuszcza się niwelację;

9) Obsługa komunikacyjna: a) drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, o numerze ewidencyjnym 1545/29, włączoną do drogi publicznej - powiatowej, oznaczonej symbolem KD(P) - nr 2116 L, poprzez istniejący zjazd, na warunkach

uzgodnionych z zarządcą drogi, b) ciągiem pieszym, oznaczonym symbolem KX, trasowanym w obniżeniu terenowym - zgodnie z załącznikiem Nr 1, od drogi publicznej - gminnej , oznaczonej symbolem KD(G) - nr 105698 L;
10) Minimalna ilość miejsc parkingowych - 5 miejsc;
11) Zaopatrzenie w wodę - z wodociągu grupowego;
12) Odprowadzenie ścieków bytowych: a) w etapie - do szczelnego zbiornika bezodpływowego, b) docelowo - do biologicznej oczyszczalni ścieków;
13) Zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
14) Gromadzenie odpadów - w szczelnych pojemnikach w punkcie zbierania odpadów, docelowo wywóz na składowisko odpadów.

§6

Dla terenu objętego niniejszą zmianą ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy Piaski z tytułu wzrostu

wartości nieruchomości, będącej skutkiem uchwalenia zmiany planu w wysokości - 0%.

§7

W wyniku uchwalenia zmiany planu, o której mowa w § 1, tracą moc ustalenia planu dotychczas obowiązującego, w zakresie określonym w § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

§8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
Przewodniczący Rady Miejskiej