Uchwała Nr XXIV/162/2009
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 27 stycznia 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XIII/94/2008 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 15 lutego 2008 r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymienionej w § 1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonym uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r., Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/222/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 442 z dnia 06. 03.2002 r.) z późniejszymi zmianami.

§ 2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
   2) Rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznik graficzny przedstawiający teren planistyczny objęty 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 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 ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/222/2001

Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 442 z dnia 06.03.2002 r.) z późniejszymi zmianami;

2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
3) **studium** – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski uchwalone uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r.;
4) **załączniku graficznym** – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2;
5) **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;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7) **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 10% powierzchni terenu lub działki, bądź 40% powierzchni użytkowej obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego; powyższe nie dotyczy przeznaczenia na cele zieleni, rekreacji oraz obsługi komunikacji;
8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyczne, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, projektowe, geodezyjne, doradcze i inne nieuciążliwe formy działalności gospodarczej;
9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową – przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych);
10) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę, zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
11) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej i pieszej (pieszo-jezdnej);
12) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu służące obsłudze komunikacji (place, drogi wewnętrzne, parkingi), z wykluczeniem obiektów kubaturowych, stacji paliw i napraw pojazdów mechanicznych;
13) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, jeśli nie jest inaczej określony w ustaleniach szczegółowych zmiany planu;
14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych;
15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii rozgraniczających ustalonych zmianą planu; określone zmianą planu ustalenia

nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej które mogą być lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic lub dróg wewnętrznych;

16) **linii rozgraniczającej teren** – zagospodarowanie i ewentualne wydzielenie terenu może być dokonane zgodnie z liniami wyznaczającymi teren, oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, o określonym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; w przypadku linii rozgraniczających orientacyjnych dopuszcza się ich uściślenie w oparciu o projekt budowlany;
17) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć 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 m², urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im naturalną wegetację – w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub odpowiednio do ustaleń szczegółowych zmiany planu terenu planistycznego lub działki;
18) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu, granicach wydzielonego terenu planistycznego – do jego powierzchni. 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;
19) **adaptacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej remontów, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odtworzenia obiektów, dla których obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków;
20) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
21) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 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

Na obszarach objętych zmianą planu, obowiązują następujące zasady budowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejące i projektowane ulice oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;

2) Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
3) Odprowadzenie ścieków – dopuszcza się adaptację i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;
4) Gospodarka odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach i wywóz na składowisko;
5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy do istniejących, będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej. W przypadku odmowy przyłączenia z powodu braku ww. warunków, przyłączenie może być kontynuowane przez strony po zawarciu stosownej umowy, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań efektywności inwestycji dla właściciela sieci,
   b) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektro- energetycznymi. Ewentualna przebudowa linii i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospo-darowaniem oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej, zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
   c) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną dopuszcza się dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV,
   d) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunku zmiany planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,
   e) planowane wnętrzowe stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach wywłaszczonych, do których możliwy jest dogodny dojazd dla sprzętu ciężkiego, o powierzchni gruntu pod stacje do 80 m². Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki, przy zastosowaniu ścian stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
   f) przebudowę lub rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dla linii kablowych SN i nn oraz złącz kablowych pas techniczny winien być o szerokości min. 1 m. W pasach tych nie wolno sadzić drzew, budować budynków oraz składować materiałów,
   g) na terenach zabudowy, budowę liniowych urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających ulicy (drogi). W przypadku lokalizacji linii elektroenergetycznych i złącz kablowych w pasach technicznych dróg, szerokość pasów technicznych pod infrastrukturę elektroenergetyczną winna być zgodna z przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg;
6) Zapewnienie łączności telefonicznej - w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne, realizacja sieci telefonicznych - wyłącznie w wykonaniu kablowym, doziemnym.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zakład gospodarki komunalnej (oznaczonego symbolem 62 PB)
- terenu planistycznego przeznaczonego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – oznaczonego na Załączniku Nr 1 symbolem 204 MN.

2. Przeznaczenie terenu:
   1)Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa gospodarcza, garażowa,
      b) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
      c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem:
      a) rozbudowy (przebudowy poddasza z jego przeznaczeniem na funkcje użytkowe),
      b) dobudowania do bryły istniejącego budynku części mieszkalnej, ewentualnie mieszkalno-usługowej, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;
   2) Adaptacja istniejącego budynku gospodarczego, dopuszcza się jego przebudowę lub budowę nowego obiektu, z zachowaniem warunków zmiany planu;
   3) W zabudowie wymienionej w pkt 1 i 2 możliwość lokalizacji nieuciążliwych usług komercyjnych;
   4) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne,
      b) budynku mieszkalno-usługowego – III kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym,
      c) budynku usługowego, gospodarczego, garażowego – I kondygnacja nadziemna;
   5) Geometria dachu:
      a) budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, w przypadku wym. w pkt 1a – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci - 35°- 45°,
      b) budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, w przypadku wym. w pkt 1b – kontynuacja formy dachu istniejącego budynku,
      c) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych – dachy jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°;
   6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu planistycznego;
   7) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu planistycznego;
   8) Linia zabudowy – nieprzekraczalna – min. 20,0 m od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 03 KUZ;
   9) Obsługa komunikacyjna ulicą zbiorczą oznaczoną na załączniku graficznym symbolem 03 KUZ, poprzez istniejący zjazd;
   10) Obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni wysokiej;

11) Wskazane nasadzenia żywopłotowe wzdłuż granic z terenem zakładu gospodarki komunalnej, oznaczonym w planie symbolem 62 PB;
12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:
    a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
    b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 7

Dla terenu objętego zmianą planu odstępuje się od ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie zmiany planu.

§ 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
Paweł Podgórski

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Piaskach w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego opracowany został z zachowaniem procedury określonej w art. 17 i przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
Zmiana wnioskowana przez inwestora jest zawiązana z dostosowaniem ustaleń planu do nowych zamierzeń inwestycyjnych.
Istniejące i projektowane warunki obsługi infrastrukturalnej nie powodują dla gminy skutków finansowych, związanych z realizacją infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy. Zmiana planu umożliwi działalność inwestycyjną w granicach władania, przy zachowaniu procedur określonych w przepisach szczególnych.