Uchwała Nr XLII/294/2010
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 27 maja 2010 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 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. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XXVI/180/2009 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 27 marca 2009r., 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 XXXVI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 z dnia 06.03.2002r.), z późniejszymi zmianami.

§ 2

1. Zmianę planu stanowią:
1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
2) Rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1-4 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski - stanowi załącznik Nr 5 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 6 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 XXXVI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 z dnia 06.03.2002r.), z późniejszymi zmianami;

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 niniejszej uchwały;

4) **terenie planistycznym** - należy przez to rozumieć teren lub tereny objęte granicami opracowania zmiany planu, wyznaczone na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu podstawowym** — należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; w przypadku oznaczenia terenu symbolami literowymi przeznaczenie podstawowe określa się jako wielofunkcyjne, zgodnie z pkt 6;

6) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia podstawowego terenów planistycznych, oznaczonego jako kilka symboli literowych podzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zmiany planu;

7) **przeznaczeniu zamiennym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, które zastępuje przeznaczenie podstawowe, o zbliżonych dla przeznaczenia podstawowego warunkach lokalizacyjnych i spełniające wymogi przepisów szczególnych;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych;
9) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, rzemiosła, kultury (studio nagrań);

10) **usługach komercyjnych nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi określone w pkt 9, nie zaliczane zgodnie z przepisami szczególnymi do potencjalnie oddziałujących na środowisko lub inne usługi nie emitujące hałasu, spalin lub zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko;

11) **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;

12) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę, oznaczoną zmianą planu symbolem KDW, nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;

13) **dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

14) **obsłudze komunikacji** - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi

pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi) z wykluczeniem obiektów usług komunikacji takich jak: stacje paliw, zakłady obsługi, naprawy i remontów środków transportu, myjnie samochodowe;

15) **adaptacji** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odbudowy obiektów budowlanych, dla których obowiązują zasady jak dla budowy nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

16) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki w rodzinnych gospodarstwach rolnych, o powierzchni gruntów powyżej 1 ha ogrodniczych lub hodowlanych oraz w gospodarstwach leśnych, w których mogą być sytuowane w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

17) **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;

18) **budynku gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;

19) **kondygnacji -** należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2,0m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

20) **kondygnacji podziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

21) **kondygnacji nadziemnej -** należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;

22) **wysokości zabudowy -** należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

23) **geometrii dachu** - należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn itp.);

24) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy - o dwu i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy itp.); dopuszcza się elementy doświetlenia dachu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy, okna połaciowe;

25) **linii rozgraniczającej teren** - należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściślone na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

26) **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 ustalonych zmianą planu; nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, które winny być sytuowane z zachowaniem przepisów szczególnych;

27) **linii wewnętrznego podziału orientacyjnej** – zalecany podział terenu na działki budowlane, do uściślenia w projektach podziału;

28) **strefie funkcjonalnej -** należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;

29) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

30) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. 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 obiektów funkcjonujących sezonowo;

31) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

32) **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).

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 4

W granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej Obszarem, obowiązują zasady zagospodarowania ustanowione rozporządzeniem Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006r. (Dz.U.Woj. Lub. Nr 65, poz. 1225 z dnia 31 marca 2006r.)

1. Obowiązuje ochrona czynna ekosystemów Obszaru realizowana poprzez:
1) zachowanie oraz poprawę stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,
2) zachowanie lub odtworzenie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,
3) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce,
4) ochronę i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,
5) ochronę specyficznych cech krajobrazu, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (ostańce, progi i krawędzie denudacyjne, doliny rzeczne, suche doliny),
6) dążenie do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych,
7) tworzenie i ochronę korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków,
8) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,
9) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,
10) eliminowanie lub ograniczenie źródeł zagrożeń, w szczególności zanieczyszczenia powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodnościekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

2. Na Obszarze zakazuje się:
1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz

wykonania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.),
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

6. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, pkt 8, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

§ 5

Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w przepisach szczególnych, dotyczące znalezisk archeologicznych – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza Piask.

§ 6

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 drogi publiczne i wewnętrzne– zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;
2) Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej), dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;
3) Odprowadzenie ścieków:
a) dopuszcza się w etapie realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i przydomowych oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi oraz innych terenów o niekorzystnych dla budowy przydomowych warunkach hydrogeologicznych (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska),
b) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;
4) Gospodarka odpadami – postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach. Składowanie odpadów na składowisku jest dopuszczalne w przypadku braku możliwości odzysku odpadów lub ich unieszkodliwienia w inny sposób niż składowanie, z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych;
5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
a) realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia,
b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy istniejących, będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej. W przypadku odmowy przyłączenia z powodu braku ww. warunków oraz braku zastrzeżeń od tej odmowy ze strony Urzędu Regulacji Energetyki, przyłączenie może być kontynuowane przez strony po zawarciu stosownej umowy, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań efektywności inwestycji dla właściciela sieci,
c) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, dopuszcza się możliwość wyznaczenia terenu pod realizację stacji transformatorowej 15/04 kV, której nie uwzględniono na rysunkach planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,
d) 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 średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, pas techniczny winien być o szerokości min. 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów,
e) w terenach zabudowy, budowę liniowych urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających ulicy (drogi), poza terenami zabudowy, wzdłuż dróg publicznych linie elektroenergetyczne w wykonaniu napowietrznym należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

6) Dla istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV:
a) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną wolną od zabudowy z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych, składowania materiałów łatwopalnych - o szerokości 15 m tj. 7,5 m od osi linii,

b) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą, otrzymują funkcje zgodne z funkcją terenów przyległych,
c) w strefie linii dopuszcza się nasadzenia drzew niskopiennych, krzewów, uprawy polowe i ogrodnicze, pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami szczególnymi odległości od przewodów linii,
d) zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków, określonych przez dysponenta sieci;

7) Zapewnienie łączności telefonicznej – w oparciu o przewodowe i bezprzewodowe sieci telekomunikacyjne, realizacja sieci telefonicznych – wyłącznie w wykonaniu kablowym, doziemnym.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP1) – **terenu planistycznego położonego w miejscowości Bystrzejowice Trzecie (obręb Bystrzejowice I), oznaczonego na załączniku Nr 1 symbolem 1MN,UC.**

2. Przeznaczenie terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) usługi komercyjne (nieuciążliwe),
c) składy;

2) Przeznaczenie zamienne – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym, z zastrzeżeniem warunków zmiany planu;

3) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) obsługa komunikacji,
b) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Zabudowa działki zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, z warunkami:
a) w przypadku realizacji funkcji zamiennej wymienionej w ust. 2 pkt 2 (zastępującej funkcję wymienioną w ust.2 pkt 1a), zagospodarowanie z nią związane może obejmować teren o minimalnej powierzchni 2000 m²,
b) zagospodarowanie związane z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może obejmować więcej niż 20% powierzchni terenu planistycznego;

2) Dopuszcza się podział terenu na 2 działki budowlane z warunkami:
a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną może wynosić 1000 m²,
b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkalno-usługową może wynosić 1800 m²,

c) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową może wynosić 2000 m²,
d) obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi publicznej, oznaczonej symbolem KP(Z), w znaczeniu przepisu szczególnego;

3) Dopuszcza się zabudowę terenu lub działki wymienionej w ust. 3 pkt 2a wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, gospodarczym i garażowym (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym);

4) Lokalizację usług dopuszcza się jako wbudowanych w budynek mieszkalny, gospodarczy lub w budynku wolnostojącym pod warunkiem że:
a) zagospodarowanie związane z funkcją usługową nie przekroczy 50% powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej,
b) na granicy terenu planistycznego (lub działki budowlanej) zostaną zachowane standardy jakości środowiska przyrodniczego, będące skutkiem prowadzonej działalności usługowej,
c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkowaną zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych oraz zastosowaniem środków technicznych eliminujących uciążliwość usług dla zdrowia i życia ludzi,
d) obowiązuje strefowe zagospodarowanie terenu planistycznego, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na załączniku graficznym tj. w południowo-zachodniej części terenu planistycznego dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny; usługi a także dopuszczone funkcje składowe, wbudowane w budynek gospodarczy lub w budynku wolnostojącym mogą być sytuowane w centralnej i północno-zachodniej części terenu planistycznego,
e) obowiązuje urządzenie placów manewrowych i postojowych o utwardzonej nawierzchni z systemem odwodnienia wykluczającym zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych substancjami ropopochodnymi,
f) urządzenie zieleni izolacyjnej zimozielonej między strefą usługowo-składową a terenami zagospodarowanymi na funkcje mieszkalne;

5) Zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych określonych w ustaleniach ogólnych zmiany planu dla Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
Obowiązują ponadto:
a) nawiązanie formy architektonicznej budynków do architektury tradycyjnej, regionalnej,
b) ujednolicenie charakteru zabudowy i jednorodna kolorystyka pokrycia dachowego harmonizująca z krajobrazem;

6) Maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym – do 10,0 m,
b) budynku garażowego, gospodarczego, składowego – I kondygnacja nadziemna;

7) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego
– dach wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych 30º - 45º,
b) budynku garażowego, gospodarczego, usługowego, składowego – dach wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 30º, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu do 15º na budynku usługowym, składowym, gospodarczym lub garażowym usytuowanym w zbliżeniu do granicy działki, określonym w pkt 10;

8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
a) terenu planistycznego (lub działki budowlanej) przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługami komercyjnymi lub mieszkaniowo-składowej – 30% ich powierzchni,
b) terenu planistycznego (lub działki budowlanej) przeznaczonych do zabudowy zagrodowej lub zabudowy zagrodowej z usługami, składami – 40% ich powierzchni,
c) terenu planistycznego (lub działki budowlanej) przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20% ich powierzchni;

9) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:
a) terenu planistycznego lub działki budowlanej przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługami komercyjnymi – 40% ich powierzchni,
b) terenu planistycznego lub działki budowlanej przeznaczonych do zabudowy zagrodowej – 30% ich powierzchni,
c) terenu planistycznego lub działki budowlanej przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50% ich powierzchni;

10) Dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalno-usługowego, usługowego, składowego, gospodarczego i garażowego w zbliżeniu do południowej granicy terenu planistycznego na odległość min. 1,5 m z zachowaniem przepisów szczególnych;

11) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
a) przeznaczonej na stały pobyt ludzi (mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkalno-usługowej, budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej) – w nawiązaniu do usytuowania istniejącego budynku mieszkalnego – min. 30 m od granicy lasu oznaczonego symbolem RL,
b) nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi (gospodarczej, garażowej, składowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie zagrodowej) i usługowej – min. 65 m od granicy ewidencyjnej działki;

12) Obsługa komunikacyjna:
a) drogą powiatową oznaczoną symbolem KP(Z) poprzez zjazd, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
b) w przypadku podziału terenu na działki budowlane, zapewnienie dostępu do drogi publicznej w sposób określony w przepisach szczególnych, z zastrzeżeniem że, w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej ma mieć ona szerokość minimalną 5,0 m w liniach rozgraniczających;

13) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 8

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP1) – **terenu planistycznego położonego w miejscowości Kawęczyn (obręb Kawęczyn), oznaczonego na załączniku Nr 2 symbolem 2PS.**

2. Przeznaczenie terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) produkcja rolna,
b) składy;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) obsługa komunikacji,
b) infrastruktura techniczna
c) socjalno-administracyjne.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Etapowa rozbudowa istniejącego (na sąsiedniej działce) budynku sortowni, chłodni z częścią magazynową i administracyjną o budynki sortowni (zrealizowany w I etapie) i o sortownię i chłodnię (budowa w II etapie);

2) Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem warunków pkt 3;

3) Lokalizację obiektów wymienionych w pkt 1 i 2 dopuszcza się na następujących warunkach:
a) zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość zakładu oraz dotrzymania na granicy terenu standardów jakości środowiska m.in. w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, drgań, emisji pyłów, określonych w przepisach szczególnych,
b) urządzenia placów manewrowych i postojowych, dróg wewnętrznych o utwardzonej nawierzchni z systemem odwodnienia, zabezpieczającym przed przenikaniem do wód i ziemi substancji szkodliwych dla środowiska,
c) nasadzenia pasa zieleni osłonowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu planistycznego od strony północnej (od strony istniejącej zabudowy zagrodowej) i południowej;

4) Wyklucza się zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi (mieszkaniową), dopuszcza się funkcje socjalno-administracyjne, uzupełniające funkcję podstawową;

5) Zabudowa terenu z uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych poprzez ujednolicenie charakteru zespołu zabudowy i jednorodną harmonizującą z krajobrazem kolorystykę ścian i pokrycia dachowego;

6) Maksymalna wysokość zabudowy – do 13 m;

7) Geometria dachów – dachy dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu do 20º;

8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni terenu planistycznego;

9) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu planistycznego;

10) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez istniejący budynek sortowni i chłodni – zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) Dopuszcza się sytuowanie budynku przy wschodniej i zachodniej granicy terenu planistycznego lub w zbliżeniu do ww. granic terenu na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;

12) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KUD/G;

13) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy sytuowanej na jego obszarze.

§ 9

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – **terenu planistycznego położonego w miejscowości Wola Gardzienicka (obręb Wola Gardzienicka), oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolem 3RM.**

2. Przeznaczenie terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) agroturystyka,
c) obsługa komunikacji,
d) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Zabudowa terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, z zachowaniem przepisów szczególnych;

2) Dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane przeznaczone pod zabudowę zagrodową lub zagrodową i jednorodzinną z zachowaniem warunków:
a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową agroturystyczną – 1900 m²,
b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną – 1500 m²,
c) wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5,0 m,
d) działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy wydzielić w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej, oznaczonej symbolem KUD/G;

3) Możliwość zabudowy każdej z działek siedliskiem rolnym – budynkiem mieszkalnym z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową, inwentarską lub siedliskiem rolnym i zabudową mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczym oraz garażem (wolnostojącym, wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczo-garażowego;

4) Dopuszcza się lokalizację funkcji agroturystycznej w wolnostojącym budynku lub wbudowanej w budynek mieszkalny;

5) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, agroturystycznego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10,0 m,
b) budynku garażowego, gospodarczego, inwentarskiego, gospodarczo-garażowego – I kondygnacja nadziemna;

6) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego, agroturystycznego – dach wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30º - 45º,
b) budynku garażowego, gospodarczego, inwentarskiego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30º;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
a) terenu lub działki z zabudową zagrodową, agroturystyczną – 40% ich powierzchni,
b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 25% jej powierzchni;

8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:
a) terenu lub działki z zabudową zagrodową – 30% ich powierzchni,
b) terenu lub działki z zabudową agroturystyczną – 40% ich powierzchni,
c) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jej powierzchni;

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym:
a) zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 10,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KUD/G,
b) zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KUD/G (min. 15 m od granicy działki);

10) Obsługa komunikacyjna:
a) drogą gminną oznaczoną symbolem KUD/G,
b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, o minimalnej szerokości 5,0 m;

11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym.

§ 10

1. Wprowadza się zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu położonego w obrębie Majdanek Kozicki, przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) i wydziela się **teren planistyczny, oznaczony symbolem 4RM, w granicach określonych na załączniku NR 4.**

2. Przeznaczenie terenów pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa letniskowa,
c) agroturystyka,
d) usługi komercyjne,

e) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Ustala się strefowe zagospodarowanie terenu, uwzględniając jego złożone warunki fizjograficzne:
a) w strefie I
- adaptacja istniejącej zabudowy siedliska rolnego, z możliwością rozbudowy i odtworzenia budynków w części terenu określonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy, możliwość rozbudowy budynków poza granice strefy I (w strefie II),
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków lub ich wymianę i budowę nowych obiektów: mieszkalnego i gospodarczego (gospodarczo-garażowego) wolnostojącego lub powiązanego z budynkiem mieszkalnym, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową,
- obowiązuje maksymalna ochrona zadrzewień i ukształtowania terenu wąwozu, oznaczonego na załączniku symbolem RL, dopuszcza się prześwietlenie drzewostanu,
- dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość do 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
b) w strefie II
- budowa budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich, zgodnie z funkcjami terenu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1a, dotyczących rozbudowy siedliska, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawędzi wąwozu, obniżenia terenowego i drogi wojewódzkiej; dopuszcza się funkcje agroturystyczne w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym;
- dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, których oddziaływanie nie przekroczy standardów jakości środowiska na granicy terenu planistycznego i działek sąsiednich;

2) Maksymalna wysokość zabudowy:
a) mieszkaniowej, agroturystycznej – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
b) zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej, budynków inwentarskich – jedna kondygnacja nadziemna;

3) Geometria dachów:
a) zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej – dach wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci 30° - 45°,
b) zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej – dach wielospadowy, o nachyleniu połaci do 40° lub w przypadku sytuowania budynków przy granicy działki sąsiedniej lub w zbliżeniu do niej – dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°;

4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu:
a) w strefie I - 30% powierzchni strefy,
b) w strefie II - 40% powierzchni strefy;
5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
a) w strefie I - 50% powierzchni strefy,
b) w strefie II - 30% powierzchni strefy;

6) Obsługa komunikacyjna działek w granicach terenu planistycznego:
- drogą publiczną – wojewódzką, oznaczoną w planie i na załączniku graficznym symbolem KW(Z), poprzez zjazd lub zjazdy, na warunkach uzgodnionych przez zarządcę drogi;

7) Nieprzekraczalna linia zabudowy– zgodnie z załącznikiem graficznym
a) w strefie **I**
- min. 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem KW(Z)

b) w strefie **II**
- zabudowa nie przeznaczona na stały pobyt ludzi – 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem KW(Z) i 12 m od górnej krawędzi wąwozu,
- zabudowa mieszkaniowa – min. 40 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem KW(Z),
- zabudowa adaptowana w siedlisku rolnym – przeznaczona do rozbudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
c) 1miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 11

Dla terenów objętych niniejszym opracowaniem, ustala się stawkę procentową w wysokości 5%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem uchwalenia zmiany planu, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 14

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski