Uchwała Nr VII/30/2011

Rady Miejskiej w Piaskach

z dnia 28 marca 2011 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodaro-wania 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 XXXIV/238/2009 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 września 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 1-12 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 - stanowiące załącznik Nr 13 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 - stanowiące załącznik Nr 14 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 (literowymi), 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;

10) **usługach komercyjnych nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi określone w pkt 9, nie zaliczane zgodnie z przepisami szczególnymi lub zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie 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 lub inne usługi nie emitujące hałasu, spalin;

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 i serwisową 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 (literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściślone na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych z zachowaniem arunków 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) **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;

29) **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;

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

31) **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

Dla terenu objętego zmianą, oznaczonego symbolem 10MN na załączniku Nr 6, położonego w obrębie Bystrzejowice I, 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 oraz będących inwestycjami celu publicznego, w szczególności z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej.
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

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 17MN na załączniku Nr 11, położonego w wyznaczonej w studium **strefie obserwacji archeologicznej**, obowiązuje zasada - wszelkie prace ziemne, zwłaszcza o szerokim zakresie robót np. melioracje, inwestycje

liniowe itp. prowadzone w strefie, powinny być uzgadniane przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie realizacji inwestycji.

2. Obowiązują ponadto, 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, wewnętrzne i serwisowe – 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, z warunkiem ich lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,

- przydomowych oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów narażonych na alewanie wodami opadowymi oraz innych terenów o niekorzystnych (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska) dla budowy oczyszczalni przydomowych warunkach hydrogeologicznych,

b) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;

2) 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;

3) 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, po zawarciu stosownej umowy z zarządcą 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) budowę liniowych urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi , w tym zgodnie z ustawą 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 publicznej telekomunikacyjnej – w oparciu o przewodowe i bezprzewodowe sieci telekomunikacyjne.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wierzchowiska Pierwsze**, oznaczonego symbolem **1MN** na załączniku Nr 1.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi komercyjne nieuciążliwe,

b) infrastruktura techniczna,

c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dopuszcza się podział terenu planistycznego na dwie działki budowlane, w sposób orientacyjnie określony na załączniku graficznym, z zachowaniem warunków:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
   b) minimalna szerokość frontu działki od drogi oznaczonej symbolem KDG(D) – 20 m;
2) Zabudowa każdej z działek budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
3) Dopuszcza się lokalizację garażu (wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego), a także budynku gospodarczego, wolnostojącego, z zachowaniem warunków zmiany planu;
4) Na działce dostępnej od drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D) i wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynku wolnostojącym lub wbudowanej w budynki wymienione w pkt 3;
5) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10 m,
   b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – I kondygnacja nadziemna;
6) Geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
   b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º;
7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
   a) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% jej powierzchni,
   b) działki z zabudową mieszkalno-usługową – 25% jej powierzchni;
8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:
   a) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jej powierzchni,
   b) działki z zabudową mieszkalno-usługową – 30% jej powierzchni;
9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od osi drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 18 m,
   b) od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – 8,0 m,
   c) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 7,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zmiany planu;
10) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne zmiany planu, dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV;
11) Obsługa komunikacyjna:
   a) drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG(D) – klasy D (dojazdowa),
   b) drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, poszerzoną do szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających;

12) Warunki grodzenia:

a) w minimalnej odległości 5 m od osi drogi oznaczonej symbolem KDG(D),

b) w minimalnej odległości 4 m od osi drogi oznaczonej symbolem KDW;

13) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 8

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne z dopuszczeniem prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP1) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wierzchowiska Drugie**, oznaczonego na załączniku Nr 2 symbolami: **2RM,MN; KDW; R**.
2. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe

a) terenu oznaczonego symbolem **2RM,MN**:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) terenu oznaczonego symbolem **KDW** – komunikacja wewnętrzna,

c) terenu oznaczonego symbolem **R** – tereny rolne bez prawa zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (telekomunikacyjnej);

2) Przeznaczenie dopuszczalne

a) terenu oznaczonego symbolem **2RM,MN**:

- infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji;

b) terenów oznaczonych symbolami: **KDW** i **R** – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2RM,MN**:

1) Adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej; dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, ich wymianę i uzupełnienie nowymi obiektami budowlanymi, z zastrzeżeniem warunków zmiany planu;

2) Dopuszcza się przekształcenie siedliska rolnego na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) Podział terenu na 2 działki zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym, z zachowaniem następujących warunków:

a) wydzielenie działki z zabudową wymienioną w pkt 1, o minimalnej powierzchni 1500 m², w przypadku przekształcenia zabudowy zagrodowej, wymienionej w pkt 1, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się podział terenu planistycznego na 2 działki, o powierzchni minimalnej 1000 m²,

b) wydzielenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, o minimalnej szerokości 5 m; dopuszcza się zmniejszenie ww. szerokości w przypadku wydzielenia drogi wspólnej dla obsługi wydzielonej działki i działki sąsiadującej z nią od wschodu, z zastrzeżeniem, że łączna szerokość drogi wyniesie 5,0 m;

4) Zabudowa pozostałej części terenu budowlanego budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego i budynku gospodarczego – wolnostojącego;

5) W przypadku wydzielenia działki budowlanej na cele nierolnicze, wymienione w pkt 4, o powierzchni min. 1000 m ², z zastrzeżeniem pkt 3a, należy zapewnić dostęp istniejącego siedliska do terenu rolnego, oznaczonego symbolem R;

6) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego, – I kondygnacja nadziemna;

7) Geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º;

8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 25% jej powierzchni,

b) działki z zabudową zagrodową – 30% jej powierzchni;

9) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 40% jej powierzchni,

b) działki z zabudową zagrodową – 20% jej powierzchni;

10) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 20 m,

b) od granicy drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 3m i 4 m, zgodnie z załącznikiem graficznym:

11) Obsługa komunikacyjna:

a) drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG(D) – klasy D (dojazdowa),

b) drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, wymienioną w pkt 3b;

12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych -1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 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 obrębie **Wierzchowiska Drugie**, oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolami: **3MN; 4MN; 5RM; 6RM; KDW.**
2. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

   a) terenów oznaczonych symbolami **3MN i 4MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

   b) terenów oznaczonych symbolami **5RM i 6RM** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych,

   c) terenu oznaczonego symbolem **KDW** – komunikacja wewnętrzna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

   a) terenów oznaczonych symbolami: **3MN; 4MN; 5RM i 6RM**

   - infrastruktura techniczna,

   - komunikacja wewnętrzna,

   b) terenu oznaczonego symbolem **KDW** - infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wydzielenie terenów oznaczonych symbolami **3MN** i **4MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem podziału każdego z nich na 2 działki budowlane, o minimalnej powierzchni 900 m², zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym;

2) Zabudowa każdej z działek w terenach zabudowy, oznaczonych symbolami 3MN i 4MN budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, wolnostojącego i garażu (dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny lub wolnostojącego); dopuszcza się zbliżenie do granicy sąsiedniej działki budowlanej na odległość min. 1,5 m lub sytuowanie przy granicy budynku gospodarczego i garażowego, z zachowaniem przepisów szczególnych; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek z działkami usytuowanymi przy drodze gminnej, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;

3) Dopuszcza się podział każdego z terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych symbolami **5RM** i **6RM** na działki budowlane, o minimalnej powierzchni 1500 m², zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym:

4) Zabudowa każdej z działek w terenach zabudowy oznaczonych symbolami 5RM i 6RM siedliskiem rolnym;

5) Podział terenu wymieniony w pkt 1 i pkt 3 na działki budowlane jest warunkowany wydzieleniem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, o szerokości 8 m (po 4 m szerokości z każdej z przyległych działek)- zgodnie z załącznikiem graficznym;

6) W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 4MN i 5RM, należy uwzględnić ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN;

7) Maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10 m,

   b) budynku gospodarczego, garażowego – I kondygnacja nadziemna;

8) Geometria dachów:

   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º, w przypadku sytuowania budynków w zbliżeniu lub przy granicy sąsiedniej działki, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do 30º;

9) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30% ich powierzchni,

b) działek z zabudową zagrodową – 40% ich powierzchni;

10) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 40% ich powierzchni,

b) działek z zabudową zagrodową – 30% ich powierzchni;

11) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, o minimalnej szerokości 8,0 m, włączoną do drogi gminnej;

12) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od północnej granicy terenów – min. 10 m,

b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej – min. 4 m,

c) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN – 7,5 m, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu;

13) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych -1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDW**:

1) Wydzielenie drogi wewnętrznej dla obsługi projektowanego zespołu zabudowy, o szerokości 8,0 m (po 4 m szerokości z każdej z przyległych działek) - zgodnie z załącznikiem graficznym;

1) Dopuszcza się trasowanie w pasie drogowym wymienionym w pkt 1 sieci infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na pas drogowy drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem KUE-S17/12 – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Bystrzejowice Reforma**, oznaczonego symbolem **7UC** na załączniku Nr 4.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Adaptacja istniejącego budynku usługowego (usługi handlu), dopuszcza się jego rozbudowę z zachowaniem warunków zmiany planu;

2) Maksymalna wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna;

3) Geometria dachu – dopuszcza się zmianę formy dachu na wielospadowy o nachyleniu do 40º;

4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;

5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 20% powierzchni terenu planistycznego;

6) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

   c) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 17/12, rozbudowanej do parametrów drogi ekspresowej (oznaczonej symbolem KUE-S17/12) – min. 20 m, z zachowaniem linii zabudowy istniejącego budynku usługowego,

   d) od granicy północno-zachodniej terenu planistycznego – 12 m;

7) Obsługa komunikacyjna – drogą dojazdową, zlokalizowaną w obrębie pasa drogowego drogi ekspresowej, oznaczoną symbolem KDW/KDG(D) – poprzez zjazd publiczny;

8) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych -1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni zabudowy.

§ 11

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 obrębie **Bystrzejowice A Ukaz**, oznaczonego na załączniku Nr 5:

   symbolami: **8MN; KDW; R**.

2. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

   a) terenu oznaczonego symbolem **8MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

   b) terenu oznaczonego symbolem **KDW** – komunikacja wewnętrzna,

   c) terenu oznaczonego symbolem **R** – rolne, bez prawa zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

   a) terenów oznaczonych symbolami **8MN**

   - infrastruktura techniczna,
   - obsługa komunikacji,

   b) terenu oznaczonego symbolem **KDW** – infrastruktura techniczna,

   c) terenu oznaczonego symbolem **R** – rekreacja.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wydzielenie terenu oznaczonego symbolem 8MN przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się jego podział na 4 działki budowlane, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym, z zachowaniem warunków:

a) minimalna szerokość frontu działki 22 m,

b) wydzielenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, o szerokości min. 8,0 m;

2) Zabudowa każdej z działek wymienionych w pkt 1 budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego oraz wolnostojącego budynku gospodarczego, z zachowaniem warunków zmiany planu;

3) W zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić ustalenia ogólne zmiany planu, dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 9,0 m,

b) budynku garażowego, gospodarczego - I kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 40º;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - min. 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu,

9) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D);

10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

11) Zagospodarowanie zachodniej granicy terenu zielenią ozdobną i osłonową, izolacyjną przy granicach z terenami rolnymi;

12) Zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenu oznaczonego symbolem R – wskazane urządzenie ogrodów z zielenią niską i średnią; dopuszcza się budowę zbiorników wodnych – stawów rybnych oraz obiektów małej architektury, związanych z dopuszczoną funkcją rekreacyjną;

13) Zakaz zabudowy terenu oznaczonego symbolem R, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

14) Wydzielenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, o minimalnej szerokości 8,0 m.

§ 12

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne z dopuszczeniem prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP1) – terenu planistycznego położonego w obrębie **Bystrzejowice I**, oznaczonego symbolem **10MN** na załączniku Nr 6.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

   a) infrastruktura techniczna,

   b) obsługa komunikacji;

3) Przeznaczenie zamienne – zabudowa letniskowa.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub letniskowym; dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący oraz wolnostojący budynek gospodarczy;

2) Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w pkt 1 w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki budowlanej lub przy granicy, z zachowaniem przepisów szczególnych;

3) Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem warunków określonych w ustaleniach ogólnych zmiany planu, dotyczących Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub letniskowego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10,0 m,

   b) budynku garażowego, gospodarczego - I kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub letniskowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

   b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º, w przypadku sytuowania budynku w zbliżeniu lub przy granicy sąsiedniej działki, dopuszcza się dach jednospadowy;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu planistycznego;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu planistycznego;

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 30 m od granicy lasu oznaczonego symbolem RL (ok. 22 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP(Z);

9) Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z) poprzez zjazd, na warunkach zarządcy drogi;

10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 13

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne z dopuszczeniem prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP1) – terenu

planistycznego położonego w obrębie **Kawęczyn,** oznaczonego symbolem **11MN** na załączniku Nr 7.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

   a) usługi komercyjne nieuciążliwe,

   b) infrastruktura techniczna,

   c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący oraz wolnostojący budynek gospodarczy;

2) Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki wymienione w pkt 1 lub w budynku wolnostojącym, z warunkiem, że na granicy terenu planistycznego zostaną zachowane standardy jakości środowiska;

3) Maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10,0 m,

   b) budynku garażowego, gospodarczego, usługowego - I kondygnacja nadziemna;

4) Geometria dachów:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

   b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º;

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 40% powierzchni terenu planistycznego;

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy – od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 20 m;

8) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG(D);

9) Linie grodzenia w minimalnej odległości 5,0 m od osi drogi;

10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 14

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 obrębie **Siedliszczki**, oznaczonego symbolem **12MN** na załączniku Nr 8.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

   a) infrastruktura techniczna,

   b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący oraz wolnostojący budynek gospodarczy;

2) Maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10,0 m,

   b) budynku garażowego, gospodarczego - I kondygnacja nadziemna;

3) Geometria dachów:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

   b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º;

4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu planistycznego;

5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu planistycznego;

6) Nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D);

7) Obsługa komunikacyjna drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);

8) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

9) Nasadzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej od strony rzeki Giełczew i projektowanej drogi ekspresowej S-17 na odcinku Piaski-Zamość.

§ 15

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 obrębie **Brzezice,** oznaczonego symbolem **13MN** na załączniku Nr 9.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Zabudowa terenu w układzie strefowym z uwzględnieniem uciążliwości ruchu komunikacyjnego drogi krajowej i projektowanej drogi ekspresowej S12 relacji Piaski – Chełm;

2) W południowej części terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek mieszkalny z garażem wbudowanym lub dobudowanym oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczo-garażowym), z uwzględnieniem warunków:

a) ustaleń ogólnych zmiany planu, dotyczących strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN,

b) sytuowanie zabudowy przy wschodniej granicy terenu z sąsiednią działką budowlaną (zabudowaną), z zastrzeżeniem przepisów szczególnych;

3) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10,0 m,

b) budynku garażowego, gospodarczego - I kondygnacja nadziemna;

4) Geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º;

c) w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30º;

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 20% powierzchni terenu planistycznego; zieleń osłonową i izolacyjną należy uwzględnić od strony drogi krajowej;

7) Obsługa komunikacyjna - drogą krajową nr 12 relacji Piaski-Chełm, poprzez zjazd indywidualny, na warunkach zarządcy drogi,

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) zabudowa gospodarcza, garażowa – min. 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – min. 110,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

9) Linia grodzenia od drogi krajowej w minimalnej odległości 25 m od krawędzi jezdni;

10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 16

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonego symbolem M3) i na uprawy rolne

bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) - terenu planistycznego położonego w obrębie **Brzezice,** oznaczonego na załączniku Nr 10 symbolami: **14UC,P; 15MN; 16MN; R.**

2. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **14UC**,**P**

a) podstawowe - usługi komercyjne,
- składy,
- drobna przedsiębiorczość

b) dopuszczalne - administracja,
- infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji.

2) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **15MN**

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne - infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji.
- obiekty sportu i rekreacji;

3) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **16MN**

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne – usługi komercyjne
- infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji;

4) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **R** – tereny rolne bez prawa zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **14UC,P**:

1) Adaptacja istniejącego budynku gospodarczego z dopuszczeniem jego rozbudowy i nadbudowy oraz przeznaczenie na funkcje składowe np. magazyn stolarki okiennej, składy hurtowni artykułów przemysłowych, usługi handlu itp.);

2) Rozbiórka budynku mieszkalnego;

3) Dopuszcza się budowę obiektów budowlanych, z przeznaczeniem na funkcje ustalone zmianą planu, a także obiekty towarzyszące, gospodarcze, garażowe;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych, składowych – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 8,0 m;

b) budynków gospodarczych, garażowych - I kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:

a) budynków usługowych – dachy wielospadowe o nachyleniu 30º-45º,

b) budynków gospodarczych, garażowych - dachy wielospadowe o nachyleniu do 40º,

c) budynków składowych - dachy wielospadowe o nachyleniu do 40º; dopuszcza się przekrycie budynków dachami jednospadowymi o nachyleniu do 20º, w przypadkach technicznie uzasadnionych;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu planistycznego; należy uwzględnić nasadzenia zieleni osłonowej i izolacyjnej przy granicy z terenami przeznaczonymi w planie na usługi publiczne oraz od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od granicy ewidencyjnej drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D);

9) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną klasy D – dojazdowa;

10) Linie grodzenia w minimalnej odległości 1,0 m od granicy ewidencyjnej drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D); ;

11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce na 50 m² powierzchni zabudowy usługowej, składowej, drobnej przedsiębiorczości.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **15MN**:

1) Adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) Dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących zabudowie – budynku gospodarczego, garażowego oraz sportu i rekreacji (np. kortów tenisowych, basenu itp.) oraz architektury ogrodowej;

3) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej – bez zmian,

b) gospodarczej, garażowej - I kondygnacja nadziemna;

4) Geometria dachów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bez zmian,

b) zabudowy gospodarczej, garażowej – dachy wielospadowe o nachyleniu do 40º;

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60% powierzchni terenu planistycznego;

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granicy ewidencyjnej drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D);

8) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną klasy D – dojazdową;

9) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **16MN**:

1) Wydzielenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) Dopuszcza się jego podział, zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym, na działki o minimalnej szerokości frontu 25,0 m;

3) Zabudowa każdej z działek budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się lokalizację: garażu (wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego) oraz wolnostojącego budynku gospodarczego;

4) Dopuszcza się lokalizację w zabudowie wymienionej w pkt 3 lub w budynku wolnostojącym usług komercyjnych nieuciążliwych, z warunkiem, że na granicy działki zostaną zachowane standardy jakości środowiska;

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

   a) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 25% jej powierzchni,

   b) działki z zabudową mieszkalno-usługową – 35% jej powierzchni;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

   a) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 40% jej powierzchni,

   b) działki z zabudową mieszkalno-usługową – 30% jej powierzchni;

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

   a) nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi - 10,0 m od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D),

   b) mieszkaniowej – 20,0 m od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D);

8) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną klasy D – dojazdową;

9) Linia grodzenia w minimalnej odległości 1,0 m od granicy ewidencyjnej drogi;

10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

   a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

   b) 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **R**:

1) Zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenu;

2) Dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako ogrody, sady, z małą architekturą jako zaplecze terenów budowlanych, wyznaczonych zmianą planu;

3) Obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 17

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na tereny leśne (oznaczonego symbolem RL) – terenu planistycznego położonego w obrębie **Młodziejów,** oznaczonego symbolami: **17MN** na załączniku Nr 11.

2. Przeznaczenie terenów:

1) Terenu oznaczonego symbolem **17MN**:

   a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

   b) przeznaczenie dopuszczalne:

      - zabudowa letniskowa,

      - usługi komercyjne,

      - infrastruktura techniczna

- obsługa komunikacji;

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **17MN**:

1) Adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy, wymiany lub zmiany przeznaczenia, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu;

2) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym lub letniskowym; dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący oraz wolnostojący budynek gospodarczy;

3) Maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, letniskowego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10,0 m,

   b) budynku garażowego, gospodarczego - I kondygnacja nadziemna;

4) Geometria dachów:

   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, letniskowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

   b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º;

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu planistycznego;

7) Obsługa komunikacyjna - drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

   a) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDW – 10 m,

   b) od granicy lasu (oznaczonego symbolem RL), wyznaczona przez istniejący budynek – ok. 23 m;

9) Minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe dla obsługi budynku wymienionego w pkt 1;

10) Linia grodzenia – w odległości min. 2,5 m od granicy ewidencyjnej istniejącej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.

§ 18

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 obrębie **Wola Piasecka**, oznaczonego symbolami: **18UC,MN** na załączniku Nr 12.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe:

   a) usługi komercyjne,

   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Zabudowa terenu w układzie strefowym z uwzględnieniem uciążliwości ruchu komunikacyjnego drogi krajowej, rozbudowywanej do parametrów drogi ekspresowej S17/12; dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w zasięgu negatywnego oddziaływania ruchu drogowego, z warunkiem zastosowani urządzeń zabezpieczających staraniem i na koszt inwestora, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych, usługowych w zbliżeniu na odległość min. 1,5 m lub przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

2) W południowej części terenu wydzielenie strefy z zabudową usługową;

3) W północnej części terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek mieszkalny z garażem wbudowanym, dobudowanym lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 10 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – I kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu do 30º;

c) w przypadku sytuowania zabudowy w zbliżeniu lub przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30º;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu planistycznego;

8) Obsługa komunikacyjna – drogą dojazdową (serwisową), zlokalizowaną w obrębie pasa drogowego drogi krajowej Nr17(12), rozbudowanej do parametrów drogi ekspresowej (oznaczonej symbolem KUE-S17/12);

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) zabudowa usługowa, gospodarcza, garażowa – min. 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej - ekspresowej, oznaczonej symbolem KUE-S17/12,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – min. 110,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ww. drogi krajowej;

10) Minimalny wskaźnik miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b)1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni zabudowy usługowej;

11) Nasadzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej od strony drogi ekspresowej.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19

Dla terenów objętych niniejszą zmianą, ustala się stawkę procentową w wysokości 5%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Piaski, 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.

§ 20

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, z późniejszymi zmianami, w granicach terenów objętych zmianą planu.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 23

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski