Uchwała Nr XX/139/2012
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 27 czerwca 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr VII/31/2011Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 marca 2011 r., po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu wymienionej w § 1 niniejszej uchwały nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1

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

§ 2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
   2) Rysunki wykonane na mapach w skali 1:500, 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 planu – 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 ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/222/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 442 z dnia 06.03.2002 r.) z późniejszymi zmianami;
2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;

3) **studium** – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski uchwalone uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r. z późniejszymi zmianami;
4) **załączniku graficznym** – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2;
5) **terenie planistycznym** – należy przez to rozumieć teren lub tereny wyznaczone na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi o określonym, ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, objęte granicami opracowania zmiany planu;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych z zastrzeżeniem, że funkcje dopuszczone zmianą planu, nie będą zajmować łącznie więcej niż 10% powierzchni terenu lub działki, bądź 40% powierzchni użytkowej obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego; powyższe nie dotyczy przeznaczenia na cele zieleni, rekreacji oraz obsługi komunikacji;
8) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie (zamiennie);
9) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, różne profile usług bytowych, usługi finansowe, projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności związanej z eksploatacją surowców mineralnych;
10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową – przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych);
11) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę, zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
12) **drodze wewnętrznej KDW** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej i pieszej (pieszo-jezdnej);
13) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu służące obsłudze komunikacji (place, drogi wewnętrzne, parkingi), z wykluczeniem obiektów kubaturowych, stacji paliw i napraw pojazdów mechanicznych;
14) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, jeśli nie jest inaczej określony w ustaleniach szczegółowych zmiany planu;
15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych; określone w zmianie planu maksymalne wysokości nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub

innych linii rozgraniczających ustalonych zmianą planu; określone zmianą planu ustalenia nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej w szczególności inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które mogą być lokalizowane z zachowaniem przepisów szczególnych;

17) **linii rozgraniczającej teren** – zagospodarowanie i ewentualne wydzielenie terenu może być dokonane zgodnie z liniami wyznaczającymi teren, oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, o określonym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; w przypadku linii rozgraniczających orientacyjnych dopuszcza się ich uściślenie w oparciu o projekt budowlany;
18) **linii wewnętrznego podziału**:
    a) podział terenu planistycznego na działki budowlane wg ewidencji gruntów,
    b) wydzielone orientacyjnie – projektowany podział terenu planistycznego na działki budowlane;
19) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego** – 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;
20) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu lub stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu, terenu planistycznego lub działki – do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części, nie wystających ponad powierzchnie terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
21) **adaptacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej remontów, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odtworzenia obiektów, dla których obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków;
22) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
23) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 4

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

§ 5

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

1) Obsługa komunikacyjna – istniejącymi i projektowanymi ulicami oraz drogami wewnętrznymi – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;
2) Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
3) 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 unieszkodliwiania w inny sposób niż składowanie, z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych;
5) Zaopatrzenie w gaz ziemny – zgodnie z programem gazyfikacji gminy;
6) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) realizowane będzie w oparciu o istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy istniejących, będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczania 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,
   b) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektro- energetycznymi. Należy zapewnić stały dostęp do urządzeń i sieci dla służb eksploatacyjnych z użyciem sprzętu ciężkiego. Ewentualna przebudowa linii i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej, zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
   c) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną dopuszcza się dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, budowę linii

elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV (napowietrznych i wnętrzowych),

d) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunkach zmiany planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,
e) planowane wnętrzowe stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach wywłaszczonych, do których możliwy jest dogodny dojazd dla sprzętu ciężkiego, o powierzchni gruntu pod stację do 80 m². Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki, przy zastosowaniu ścian stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
f) przebudowę lub rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dla linii kablowych SN i nn oraz złącz kablowych, pas techniczny winien być o szerokości min. 1,0 m. W pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów oraz składować materiałów,
g) w terenach zabudowy, budowę liniowych urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających ulicy (drogi). W przypadku lokalizacji linii elektroenergetycznych i złącz kablowych w pasach technicznych dróg, szerokość pasów technicznych pod infrastrukturę elektroenergetyczną winna być zgodna z przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg,
h) poza terenami zabudowy, wzdłuż dróg publicznych linie elektroenergetyczne w wykonaniu napowietrznym należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

7) Dla istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia SN-15 kV i niskiego napięcia nn:
   a) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną wolną od zabudowy z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych, składowania materiałów łatwopalnych – o szerokości 15,0 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 odległości drzew i gałęzi od linii elektroenergetycznej,
   zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków, określonych przez dysponenta sieci,
   d) dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przy zalesieniach i zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od linii elektroenergetycznej;
8) Zapewnienie łączności telekomunikacyjnej - w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne. Dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oraz na innych terenach. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej będzie się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
9) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami niskoemisyjnymi.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Wprowadza się zmianę ustaleń planu dotyczących terenu oznaczonego symbolem 190 A,RU.
   Teren objęty zmianą, położony w m. Piaski, oznaczony zostaje na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 1 A,RUm.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1 A,RUm:

   1) Przeznaczenie podstawowe – usługi administracji i obsługa rolnictwa;

   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa mieszkaniowa,
      b) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
      c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
      d) zieleń izolacyjna i ozdobna,
      e) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

   1) Adaptacja istniejącej zabudowy,

   2) Dopuszcza się rozbudowę budynku administracyjnego, z przeznaczeniem na funkcje określone w ust. 2, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych,

   3) Dopuszcza się rozbudowę (przebudowę) budynku d. lecznicy weterynaryjnej lub budowę nowego obiektu z dostosowaniem do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w szczególności do funkcji mieszkaniowej);

   4) Maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, nie może przekraczać wysokości budynku zlokalizowanego na działce nr 1497/2;

   5) Geometria dachu – dach powinien stanowić kontynuację dachu na budynku istniejącym na działce nr ewid. 1497/2;

   6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego;
   7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego, obowiązują nasadzenia zieleni izolacyjnej – zimozielonej od strony zabudowy mieszkaniowej;

8) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem 199 KDW,ZP, włączoną do ulicy Lubelskiej oznaczonej symbolem 01 KUG (w ciągu drogi gminnej);

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od krawędzi jezdni ul. Lubelskiej – 20,0 m,
   b) od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 199 KDW,ZP – w odległości wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na działce nr ewid. 1497/2 – min. 6,0 m;

10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach działek w obrębie terenu planistycznego – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni zabudowy;

11) Obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu, dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej.

§ 7

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na ciąg pieszy (oznaczonego symbolem 212 KX) i zabudowę jednorodzinną (oznaczonych symbolami 155 MN i 156 MN)
   - terenów planistycznych, położonych w m. Piaski, oznaczonych na Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały symbolami 2 MN i 209a RZ,RL.

2. Przeznaczenie podstawowe:

   1) Terenu oznaczonego symbolem 2 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   2) Terenu oznaczonego symbolem 209a RZ,RL – użytki zielone zadarnienia, zakrzewienia.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

   1) Terenu oznaczonego symbolem 2 MN:
      a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
      b) infrastruktura techniczna,
      c) obsługa komunikacji;

   2) Terenu oznaczonego symbolem 209a RZ,RL:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obiekty małej architektury, urządzenia sportowo-rekreacyjne i wodne związane z zagospodarowaniem strefy brzegowej projektowanego zbiornika wodnego (kontynuacja funkcji terenu oznaczonego w planie symbolem 209 RZ,RL).

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2 MN:

   1) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się lokalizację garażu wolnostojącego, wbudowanego w budynek mieszkalny lub do niego dobudowanego;

2) Dopuszcza się sytuowanie w budynku mieszkalnym usług nieuciążliwych lub w wolnostojącym budynku zlokalizowanym w północnej części działki;

3) Dopuszcza się sytuowanie budynków wymienionych w ust. 4 pkt 1 i 2 przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w zbliżeniu do niej na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych z zastrzeżeniem, że ww. odległości nie obowiązują od zachodniej granicy terenu w przypadku sytuowania ww. budynków, w tym budynku mieszkalnictwa jednorodzinnego na działkach nr ewid. 1820 i 1821;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego - dwie kondygnacje nadziemne, do 10,0 m,
   b) budynku garażowego, usługowego - wolnostojącego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30°-45°,
   b) budynku garażowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°,
   c) w przypadku sytuowania budynków w sposób określony w ust. 4 pkt 3 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° ;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni terenu planistycznego;

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy ewidencyjnej działki z ulicą Makarewicką, oznaczoną w planie symbolem 066 KUD:
   a) budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 5,0 m,
   b) budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej na działce nr ewid. 1821 – 18,0 m;

9) Obsługa komunikacyjna - ulicą Makarewicką, oznaczoną symbolem 066 KUD, w ciągu drogi gminnej;

10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 15 m² powierzchni zabudowy budynku usługowego;

11) Obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu, dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 209a RZ,RL:

1) Zagospodarowanie terenu w otoczeniu rowu odprowadzającego wody deszczowe z ulic (oznaczonego w planie symbolem 207 TK) uwzględniające konfigurację terenu oraz w sposób stanowiący kontynuację zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 209 RZ,RL;

2) Do czasu budowy zbiornika rekreacyjnego dopuszcza się użytkowanie rolne terenu – pastwiska, użytki zielone.

§ 8

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zabudowę jednorodzinną (oznaczonych symbolami 116 MN i 116a MN) oraz zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną (oznaczonych symbolami 117 MW,MN i 117a MW,MN)
- terenów planistycznych oznaczonych na Załączniku Nr 3 symbolami 3 MN i 4 MN,U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) Terenu oznaczonego symbolem 3 MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Terenu oznaczonego symbolem 4 MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi komercyjne, nieuciążliwe.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Terenu oznaczonego symbolem 3 MN:
a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
b) infrastruktura techniczna,
c) obsługa komunikacji;

2) Terenu oznaczonego symbolem 4 MN,U:
a) infrastruktura techniczna,
b) obsługa komunikacji,
c) zieleń izolacyjna.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3 MN:

1) Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się jej rozbudowę z zachowaniem istniejących linii zabudowy; dopuszcza się wymianę istniejącego budynku mieszkalnego – w przypadku jego rozbiórki i budowy nowego budynku obowiązuje zachowanie minimalnej odległości od krawędzi jezdni ulicy 500-Lecia, oznaczonej symbolem 050a KDG;

2) Dopuszcza się scalenie i podział terenu planistycznego na dwie działki budowlane, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym o minimalnej powierzchni 400 m²;

3) Zabudowa wydzielonej działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczo-garażowym;

4) Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, nieuciążliwych, wbudowanych w zabudowę wymienioną w ust. 4 pkt 3;

5) Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w obrębie zabudowanej działki budynkiem gospodarczo-garażowym, w powiązaniu z zabudową na sąsiedniej działce;

6) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w ust. 4 pkt 1, 3 i 5 przy granicy wydzielanych działek budowlanych lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych i warunków zmiany planu;

7) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego - dwie kondygnacje nadziemne, do 10,0 m,
   b) budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

8) Geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30°-45°,
   b) budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°,
   c) w przypadku sytuowania budynków w sposób określony w ust. 4 pkt 6 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° ;

9) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;

10) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki;

11) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy 500-Lecia, oznaczonej symbolem 050a KDG(L), położonej w ciągu drogi gminnej;

12) Obsługa komunikacyjna - ulicą 500-Lecia, oznaczoną symbolem 050a KDG(L);

13) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 15 m² powierzchni użytkowej usług;

14) Obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu, dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 MN,U:

1) Adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę lub wymianę oraz uzupełnienie nowymi budynkami – mieszkalnym, gospodarczymi, garażowymi, usługowymi, z zachowaniem warunków zmiany planu;

2) Dopuszcza podział działki nr ewid. 1574 na dwie działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m², z przeznaczeniem na zabudowę wymienioną w ust. 5 pkt 1, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, nieuciążliwych, wbudowanych w zabudowę wymienioną w ust. 5 pkt 1 i 2;

4) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w ust. 5 pkt 1, 2 i 3 przy granicy wydzielanych działek budowlanych lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych i warunków zmiany planu;

5) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego - dwie kondygnacje nadziemne, do 10,0 m,
   b) budynku garażowego, gospodarczego, usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

6) Geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30°-45°,
   b) budynku garażowego, gospodarczego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°,
   c) w przypadku sytuowania zabudowy garażowej, gospodarczej, usługowej w sposób wymieniony w ust. 5 pkt 4 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30°;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki;

8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki, w granicach terenu planistycznego;

9) Linia zabudowy - obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy Lubelskiej, oznaczonej symbolem 01 KUG, w ciągu drogi gminnej, wyznaczona linią zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego;

10) Obsługa komunikacyjna - ulicą 500-Lecia, oznaczoną symbolem 050a KDG(L) oraz ulicą Lubelską, oznaczoną symbolem 01 KUG;

11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 15 m² powierzchni użytkowej usług;

12) Obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu, dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na usługi komercyjne i składy (oznaczonego symbolem 192 U,S) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonego symbolem 94 MN)
   - terenu planistycznego, położonego w m. Piaski, oznaczonego na Załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały symbolem 5 U,P.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5 U,P:

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi komercyjne (handlu, gastronomii i inne),
   b) produkcja spożywcza, składy i magazyny;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
   a) obsługa komunikacji (garaże, parkingi, dojścia, dojazdy),
   b) infrastruktura techniczna,
   c) zieleń izolacyjna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Adaptacja obiektu dawnego pawilonu meblowego na obiekt handlowo-produkcyjny, obejmująca jego etapową przebudowę:
   a) w I etapie – przebudowa pawilonu z adaptacją na sklep branży garmażeryjnej z pomieszczeniami niezbędnymi dla obsługi obiektu, budowa schodów zewnętrznych, przebudowa nawierzchni drogowej, budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej,
   b) w II etapie – adaptacja (zmiana sposobu użytkowania) na funkcje produkcji nieuciążliwej – garmażeryjnej,
   c) w III etapie – dopuszcza się nadbudowę obiektu o jedną kondygnację nadziemną z przeznaczeniem na funkcje określone w ust. 2;

2) Rozbiórka obiektów lub ich części – nieużytkowanych;

3) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy wschodniej i zachodniej granicy sąsiednich działek budowlanych lub w zbliżeniu do nich na odległość min. 1,5 m;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku wymienionego w ust. 3 pkt 1a,b – 6,0 m (jedna kondygnacja nadziemna),
   b) budynku usługowo-produkcyjnego, wymienionego w ust. 3 pkt 1c – 9,5 m (dwie kondygnacje nadziemne);

5) Geometria dachu:
   a) budynku wymienionego w ust. 3 pkt 1a,b – adaptacja stanu istniejącego,
   b) budynku wymienionego w ust. 3 pkt 1c – dach o nachyleniu połaci do 20° jednospadowy lub płaski;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% powierzchni terenu planistycznego;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%;

8) Urządzenie zieleni izolacyjnej – średniej, zimozielonej od strony południowej terenu, graniczącej z terenem zabudowy mieszkaniowej;

9) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem 198 KDW, włączoną do ulic miejskich:

a) ulicy Lubelskiej – oznaczonej w planie symbolem 01 KUG, w ciągu drogi gminnej,
b) ulicy M. Reja - oznaczonej w planie symbolem 028 KUL;

10) Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 198 KDW - wyznaczona przez elewację północną istniejącego budynku;

11) Minimalna ilość miejsc parkingowych - 3;

12) Obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu, dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej.

§ 10

Dla terenów objętych zmianą planu ustala się 20% stawkę od wzrostu wartości nieruchomości służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem wejścia w życie zmiany planu.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 12

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

§ 13

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego opracowany został na podstawie uchwały Nr VII/31/2011 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 marca 2011 r..

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Piaski – osiedle Krasickiego opracowano z zachowaniem procedury określonej w art. 17 i przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

Zmiana planu wnioskowana przez indywidualnych inwestorów jest związana z dostosowaniem ustaleń planu do aktualnego stanu faktycznego i prawnego, a także do nowych zamierzeń inwestycyjnych – dotyczy zmiany warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski uchwalonego Uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r., z późn. zm..

Istniejące i projektowane warunki obsługi infrastrukturalnej nie powodują dla gminy skutków finansowych, związanych z realizacją infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy.

Zmiana planu umożliwi działalność inwestycyjną w granicach władania, przy zachowaniu procedur określonych w przepisach szczególnych.