Uchwała Nr XX/140/2012
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 27 czerwca 2012 r.

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 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 XIII/89/2011 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 listopada 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 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 2001 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 z dnia 06.03.2002 r.), z późniejszymi zmianami.

§2

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

2. Załącznik graficzny przedstawiający teren planistyczny objęty zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski – stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 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) **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, objęty granicami opracowania zmiany planu, wyznaczony 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, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zmiany planu;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenu planistycznego;

8) **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 detalicznego i hurtowego;

9) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę, zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

10) **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;

11) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć obiekty usług komunikacji takie jak: zakłady obsługi, naprawy i remontów środków transportu oraz elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej - drogi wewnętrzne, ciągi piesze, drogi pożarowe, place, parkingi)

12) **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 2,0 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

13) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;

14) **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;

15) **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;

16) **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.);

17) **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 warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń zmiany 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 i urządzeń budowlanych, które powinny być sytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi;

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** – należy przez to rozumieć 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;

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

22) **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.).

§ 4

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na usługi komercyjne i zieleń izolacyjną (oznaczonych symbolami UC i ZI)
   – terenu planistycznego, położonego w obrębie Bystrzejowice A Reforma, oznaczonego na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 1 U,KS.

2. Przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) usługi komercyjne (handlu detalicznego i hurtowego),
      b) obsługa komunikacji (stacja obsługi środków transportu z diagnostyką pojazdów);

   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) administracyjno-socjalne,
      b) składy i magazyny,
      c) obsługa komunikacji (place, parkingi, komunikacja wewnętrzna),
      d) zieleń izolacyjna,
      e) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1 U,KS:
   1) Lokalizacja zabudowy handlowo-usługowej:
      a) stacji obsługi środków transportu (samochodów dostawczych i ciężarowych) wraz z diagnostyką pojazdów –hala serwisowo-naprawcza,
      b) usług handlu detalicznego i hurtowego – sprzedaż części zamiennych, samochodów ciężarowych i dostawczych (użytkowych) – budynek biurowo-handlowy,
      c) infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania wnioskowanych przedsięwzięć (zaplecze socjalno-techniczne (portiernia, obiekt segregacji odpadów itp.), magazyny, zaplecze biurowe, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, place, parkingi, miejsca postojowe, zbiornik przeciwpożarowy, zbiorniki odparowujące, zbiornik bezodpływowy na ścieki komunalne, obiekty i urządzenia elektroenergetyki i telekomunikacji),
      d) obiektów i urządzeń związanych z ekspozycją samochodów – urządzenie placu wystawowego w strefie przyległej do drogi ekspresowej z obiektami reklamowymi (maszty, totemy, pylony);
   2) Dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1;
   3) Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczone do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i warunków zmiany planu;
   4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – sytuowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w układzie strefowym z uwzględnieniem docelowej obsługi komunikacyjnej, ewentualnego etapowania inwestycji, uciążliwości ruchu komunikacyjnego na drodze ekspresowej oraz ochrony interesów osób trzecich tj.:
      a) lokalizacja wielofunkcyjnego obiektu zakładu usługowo-naprawczego z częścią socjalno-biurową w oddaleniu od krawędzi jezdni rozbudowywanej drogi krajowej S12/S17, poza zasięgiem prognozowanego oddziaływania odkomunikacyjnego.
         W przypadku sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości ruchu drogowego drogi krajowej S12/S17 należy,

staraniem i na koszt inwestora zastosować odpowiednie elementy zabezpieczające, zmniejszające ww. uciążliwości,
   b) ujednolicenie architektury realizowanych etapowo części zakładu,
   c) urządzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej,
   d) nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
5) Zasady ochrony środowiska i przyrody:
   a) zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie może wykraczać poza granice terenu objętego zmianą planu,
   b) obowiązuje ochrona wód podziemnych poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń wód opadowych substancjami ropopochodnymi i osadami z odprowadzeniem wód deszczowych z utwardzonych terenów do zbiorników odparowujących o pojemności ok. 900 m^3,
   c) obowiązuje ograniczenie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza, aby ich poziom nie przekraczał wielkości dopuszczalnych na granicy terenu objętego zmianą planu, warunkowane odpowiednimi rozwiązaniami technicznymi,
   d) ochrona gruntów – warstwa humusu przemieszczona w toku budowy winna być użyta do urządzenia zieleni w obrębie zakładu;
6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – 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;
7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 15% powierzchni terenu planistycznego;
9) Maksymalna wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne – do 10,0 m od poziomu terenu;
10) Geometria dachów – pokrycie budynków dachami płaskimi;
11) Do czasu docelowego zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, dopuszcza się jego użytkowanie na parkingi, składy lub inne o tymczasowym charakterze, nie kolidujące z funkcjami (zagospodarowaniem) sąsiednich działek;
12) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S12/S17, (drogi krajowej rozbudowywanej do parametrów drogi ekspresowej), oznaczonej symbolem KDE S12/S17 , zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym „Budowa drogi ekspresowej S17 odcinek Kurów – Lublin – Piaski, Zadanie nr 5 : Rozbudowa drogi krajowej nr 17(12) na odcinku Lublin (węzeł „Witosa") – Piaski (początek obwodnicy):
      - budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 40,0 m,
      - budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 110 m,
   b) od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D) – 10,0 m;
13) Minimalna ilość miejsc dla parkowania:
   a) samochodów dostawczych i ciężarowych – 18 miejsc,
   b) samochodów osobowych – 30 miejsc, w tym minimum 2 miejsca dla inwalidów;
14) Obsługa komunikacyjna:
   a) projektowaną drogą dojazdową (serwisową) oznaczoną symbolem D, towarzyszącą rozbudowie wspólnego przebiegu drogi krajowej nr 12 i nr 17 do

parametrów drogi ekspresowej S 17 (wspólny przebieg z S12) poprzez projektowany zjazd indywidualny.
Zjazd indywidualny wymaga likwidacji po upływie okresu trwałości inwestycji drogowej (5 lat od dnia oddania do użytku rozbudowywanej drogi KDE S12/S17),

b) docelowo obsługa komunikacyjna terenu zjazdem (zjazdami) publicznymi z drogi gminnej nr 105680L, oznaczonej symbolem KDG(D);

15) Obsługa infrastrukturalna:

a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków komunalnych:

– do zbiornika bezodpływowego o pojemności około 20 m³, z warunkiem jego lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,

– jakość odprowadzanych ścieków powinna spełniać warunki przepisów szczególnych w sprawie wprowadzania ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,

– docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków,

c) odprowadzenie wód opadowych – do projektowanych zbiorników odparowujących o pojemności ok. 900 m³, poprzez separatory (dla wód opadowych z utwardzonych terenów),

d) gospodarka odpadami:

– postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

– gospodarka odpadami niebezpiecznymi winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach – wytwarzanie i składowanie odpadów niebezpiecznych nie może zagrażać środowisku naturalnemu, w tym powodować zanieczyszczeń ziemi i wód podziemnych,

e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi (kotłownia na olej opałowy lub inne),

f) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia,
- 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,
- w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dla zasilenia obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, dopuszcza się możliwość wyznaczenia terenu pod realizację stacji transformatorowej 15/04 kV, której nie uwzględniono na rysunku zmiany planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,
- 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. 1,0 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów,
- budowę liniowych urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z ustawą o drogach publicznych,

g) zapewnienie łączności publicznej telekomunikacyjnej – w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne.

§ 5

Dla terenu objętego niniejszą zmianą, ustala się stawkę procentową w wysokości 15%, 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.

§ 6

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, z późniejszymi zmianami, w granicach terenu objętego zmianą planu.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 8

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

§ 9

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 sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski opracowany został na podstawie uchwały Nr XIII/89/2011 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski dla obszaru w obrębie Bystrzejowice A Reforma – działki nr ewid. 131/5, 131/6, 131/7.

Zgodnie z ustaleniami „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 późniejszymi zmianami, działki nr ewid. 131/5, 131/6,

131/7
w obrębie Bystrzejowice A Reforma leżą w terenie usług komercyjnych.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski został opracowany z zachowaniem procedury określonej w art. 17 i przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zmiana wnioskowana przez inwestora dotyczy przeznaczenia terenu w obrębie Bystrzejowice A Reforma na stację obsługi środków transportu (samochodów dostawczych i ciężarowych) wraz z diagnostyką pojazdów oraz usługi komercyjne handlu detalicznego i hurtowego. Celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie działalności inwestycyjnej w granicach władania.

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 oraz uzyskanie wpływów do budżetu gminy z podatków od nieruchomości.