Uchwała Nr XXVII/198/2013
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 24 stycznia 2013 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późniejszymi zmianami), oraz uchwał Rady Miejskiej w Piaskach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski: Nr XVIII/125/2012 z dnia 23 marca 2012r. i Nr XIX/128/2012 z dnia 11 maja 2012r, 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 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 z dnia 6 marca 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 i Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Załącznik graficzny przedstawiający tereny planistyczne objęte zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, stanowi załącznik Nr 3 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 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. 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. Urz. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 z dnia 6 marca 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 których mowa w § 2 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały;

4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym lub 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;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych;

6) **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;

7) **dostępie 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;

8) **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;
9) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunika-cyjnych;

10) **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 oraz liczba kondygnacji nadziemnych;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku i związanych z nim instalacji i urządzeń technicznych, jak bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, przydomowe oczyszczalnie ścieków itp., 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 nadziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej i ogrodzeń, które winny być sytuowane z zachowaniem przepisów szczególnych;

12) **linii rozgraniczającej teren ściśle określonej** – zagospodarowanie i ewentualne wydzielenie terenu musi być dokonane w sposób zgodny z wyznaczonymi na załączniku graficznym liniami ciągłymi, określającymi teren oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, o określonym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

13) **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;

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

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, dobudowanych garaży itp.);

17) **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;

18) **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;

19) **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;

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

21) **przepisach ustawy** bez podania nazwy - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.).

2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 4

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 zalewanie 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.

4. Gospodarka odpadami – postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach. Składowanie odpadów na składowisku jest dopuszczalne w przypadku braku możliwości odzysku odpadów lub ich unieszkodliwienia w inny sposób niż składowanie, z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) realizowane będzie w oparciu o istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia,
b) 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.

6. Zapewnienie łączności publicznej telekomunikacyjnej – w oparciu o przewodowe i bezprzewodowe sieci telekomunikacyjne.
7. Opracowywane tereny planistyczne nie są objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej, określonej w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz 1568, z późn. zm.), niemniej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej, określone w przepisach szczególnych, dotyczące znalezisk archeologicznych – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych 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.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Wprowadza się zmianę, polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zieleń izolacyjną (oznaczonego symbolem ZI) oraz z terenu przeznaczonego na usługi komercyjne (oznaczonego symbolem UC) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wierzchowiska Drugie**, oznaczonego na załączniku **Nr 1** symbolem **1U**.

2. Przeznaczenie terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne (turystyczne);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) obsługa komunikacji,
b) infrastruktura techniczna,
c) zieleń izolacyjna, urządzona
d) sport i rekreacja.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Adaptacja istniejącego budynku hotelowego z usługami gastronomii, dopuszcza się jego rozbudowę w kierunku wschodnim, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

2) Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi winny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości powodowanych przez ruch drogowy na drodze ekspresowej S12/S17;

3) W przypadku sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości ruchu drogowego na ww. drodze, należy staraniem i na koszt inwestora zastosować odpowiednie elementy zabezpieczające, zmniejszające ww. uciążliwości;

4) Maksymalna wysokość zabudowy - do 11,0 m (dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym);

5) Geometria dachu – dach wielospadowy z lukarnami, o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych 40° - 55°;

6) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S12/S17 (drogi krajowej, rozbudowywanej do parametrów drogi ekspresowej),
oznaczonej symbolem KDE S12/S17 – 40,0 m,
b) od północno-zachodniej granicy terenu – wyznaczona przez istniejący budynek – 4,0 m;

7) Minimalna ilość miejsc do parkowania - 25, w przypadku rozbudowy obiektu należy zwiększyć liczbę miejsc zgodnie ze wskaźnikiem 1 miejsce parkingowe/1 pokój gościnny;

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

9) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni terenu planistycznego;

10) Urządzenie zieleni osłonowej przy granicach terenu z sąsiednią zabudową (w szczególności przy granicy terenu sąsiadującej z istniejącym zakładem usługowym oraz wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu), od strony drogi ekspresowej obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej;

11) Obowiązuje zakaz ustawiania tablic reklamowych oraz umieszczania reklam na obiektach budowlanych widocznych z drogi międzynarodowej, oznaczonej symbolem KDE S12/S17;

12) Obsługa komunikacyjna – projektowaną drogą dojazdową (serwisową), oznaczoną symbolem D, towarzyszącą rozbudowie drogi krajowej nr 17(12) do parametrów drogi ekspresowej S17 (wspólny przebieg z S12), poprzez projektowany zjazd.

§ 6

1. Wprowadza się zmianę, polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Siedliszczki**, oznaczonego na załączniku **Nr 2** symbolem **2MN**.

2. Przeznaczenie terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi komercyjne,
b) obsługa komunikacji,
c) infrastruktura techniczna,
d) zieleń izolacyjna, urządzona.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Wydzielenie terenu (północno-zachodniej granicy terenu planistycznego) z uwzględnieniem regulacji linii rozgraniczających drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D), do parametrów drogi klasy D – dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

2) Rozbiórka budynku dawnej OSP – zagospodarowanie terenu i zabudowa budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego;

3) Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:
a) wymienionej w pkt 2: - do 10,0 m (dwie kondygnacje nadziemne, parter z poddaszem użytkowym),
b) wymienionej w pkt 3: - do 6,0 m (jedna kondygnacja nadziemna);

5) Geometria dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 35º- 45º;

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

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni terenu planistycznego;

8) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w pkt 2 i 3 w zbliżeniu na odległość min. 1,5 m lub przy granicy północno-wschodniej terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych;

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

10) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) 8,0 m od południowej granicy terenu (linii rozgraniczającej drogi KDG(D)
b) 4,0 m od północno-wschodniej granicy terenu planistycznego (linii rozgraniczającej drogi KDG(D) relacji Siedliszczki-Brzezice);

11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 7

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.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i na stronie internetowej gminy.

§ 10

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski