

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
z dnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Piaski – Obszar 6

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 poz.40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/350/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – Obszary Nr 1-22 oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski, przyjętego Uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r. i zmienionego Uchwałą Nr XVI/140/2015 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 4 grudnia 2015 r., Uchwałą Nr XXI/178/2020 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 kwietnia 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXVII/349/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 listopada 2021 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski - **Obszar Nr 6** (dz. ew. 41/23 obręb Bystrzejowice A Reforma), w Gminie Piaski, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszary, których granice wskazano na rysunkach planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącymi jej integralną częścią.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1 W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m elementy budynku, takie jak okapy, dachy oraz balkony, przy czym elementy te muszą mieścić się w obszarze planu;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenie wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony symbolami: liczbowymi – identyfikującym numer zmiany i lokalizację terenu oraz literowymi – identyfikującym przeznaczenie terenu, w tym określającym klasyfikację funkcjonalną dróg;
- 6) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynku o funkcji innej niż budynek usługowy przeznaczone na nieuciążliwą działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na nieuciążliwą działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział II

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.1.MN/U

§ 5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.1.MN/U w Obszarze Nr 6 ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne: urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 100 m², zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z rysunkami planu.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w granicach planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustala się kwalifikację terenu, w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, jako „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 55 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- 7) nachylenie połaci dachowych – do 45°;
- 8) kolorystyka i materiały dachów – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 10° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki i blachy w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości i grafitu; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° dopuszcza się zastosowanie dowolnych pokryć dachowych;
- 9) kolorystyka i materiały elewacji – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się materiały naturalne: cegłę ceramiczną w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, szkło, tynki i blachę w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 700 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej (poza obszarem planu).

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1 budynek) – 10 m,
 - c) dla zabudowy usługowej i zabudowy usługowo - mieszkaniowej – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg – od 70° do 110°;
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi dopuszcza się zastosowanie parametrów innych, niż wskazane w pkt. 1 – 3).

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dla obszaru trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych) - nakazuje się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) dla obszarów zdrenowanych – nakazuje się przebudowę lub likwidację urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 3) dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zlokalizowanej na terenach usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg o parametrach klasy zbiorczej lub wyższej nakazuje się zastosowanie skutecznych zabezpieczeń przed uciążliwościami z terenów komunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy – zgodnie z rysunkiem planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakazuje się lokalizacji składowisk opału i odpadów oraz złomowisk.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez istniejącą drogę publiczną (usytuowaną poza obszarem planu wzdłuż północnej granicy planu);
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
 - a) szerokość drogi wewnętrznej – nie mniej niż 5 m,
 - b) dla dróg nieprzelotowych o długości powyżej 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - c) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych ustala się realizację narożnych ściąg linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - d) na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej i drogi publicznej ustala się realizację narożnych ściąg linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 3) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej, w tym usług wbudowanych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 4) nakazuje się organizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w obszarze planu dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie infrastruktury wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej:
 - a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub stosowanie oczyszczalni przydomowych;
- 4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
 - b) dla zabudowy usługowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – do zbiorników akumulacyjno - odparowywanych lub do

gruntu na warunkach przepisów odrębnych lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie infrastruktury gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby indywidualnych źródeł energii urządzeń kogeneracyjnych lub odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 8) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

Rozdział III

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej