

Projekt do uchwalenia – projekt do wyłożenia: kwiecień 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
z dnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Piaski - dla obszaru położonego w obrębie geod. Bystrzejowice
A Reforma (działki nr ew. 90/3, 90/5, 92/13
oraz część działki nr ew. 91/2)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 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 XLV/416/2022 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 3 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – dla obszaru położonego w obrębie geod. Bystrzejowice A Reforma (działki nr ew. 90/3, 90/5, 92/13 oraz część działki nr ew. 91/2) 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 - dla obszaru położonego w obrębie geod. Bystrzejowice A Reforma (działki nr ew. 90/3, 90/5, 92/13 oraz część działki nr ew. 91/2) w Gminie Piaski, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym 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;
 - 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. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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, a także części budynku określone w przepisach szczegółowych pod warunkiem, że elementy te mieszczą się w

granicach działki;

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenu 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 symbolem literowym identyfikującym przeznaczenie terenu, w tym określającym klasyfikację funkcjonalną dróg;
- 6) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową stanowiącą realizację celów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 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 2_8_UE

§ 5.1. Dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2_8_UE ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi edukacji (szkoła, przedszkole, żłobek);
- 2) dopuszczalne: usługi sportu, usługi publiczne, urządzenia budowlane,

budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 100 m², zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Wskazuje się teren usług edukacji 2_8_UE jako teren przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego - teren przeznaczony pod budowę i utrzymywanie publicznych szkół, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu usług edukacji 2_8_UE jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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.

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

- 1) nakaz ochrony 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 obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustala się kwalifikację terenu pod względem dopuszczalnych norm hałasu jako „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży”.

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

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 45 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - a) dla budynków usługowych – 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) nachylenie połaci dachowych – do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 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) - nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) dla obszarów zdrenowanych - nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 3) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia gs225 (1 m z każdej strony gazociągu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk opału i odpadów oraz złomowisk.

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

- 1) obsługa komunikacyjna: z dróg publicznych usytuowanych poza obszarem planu;
- 2) zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej,
 - b) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, a dla usług z zakresu oświaty - nie mniej niż 5 miejsc na placówkę oświatową ,
 - c) nakaz organizacji miejsc do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby z niepełnosprawnościami, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na działce budowlanej;
- 3) 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 ścież linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - d) na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej i drogi publicznej ustala się realizację narożnych ścież linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m.

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

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie infrastruktury wodociągowej: ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej:
 - a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
 - b) 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 ustala się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi 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 stosowanie na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
 - c) ustala się zakaz 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 stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1 %.

Rozdział III

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego 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.