

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
z dnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Piaski - Obszar 31
(działki nr ew. 629/23, 630/5 i 630/6 obręb Siedliszczki)

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 XI/105/2019 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – Obszary 1-40 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. oraz 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 31 (działki nr ew. 629/23, 630/5 i 630/6 obręb Siedliszczki), 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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 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 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 z wyłączeniem działalności gospodarczej dopuszczonej dla wybranych terenów w ustaleniach szczegółowych planu, 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 ogólne

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 31.U/P;
- 2) tereny komunikacji: droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona na rysunku planu symbolem 31.KDL oraz droga publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku planu symbolem 31.KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkami planu.

3. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny dróg publicznych: klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 31.KDL oraz klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 31.KDD.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z rysunkami planu,
- 2) parametry zabudowy i zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 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;
- 3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 8.1. Ustala się 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, maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, w tym liczbę kondygnacji, materiały oraz kolorystykę elewacji i dachów oraz kąt nachylenia połaci dachowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zapewnienie następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy usługowej, w tym usług wbudowanych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla produkcji - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla magazynów i składów - 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego;
- 3) nakazuje się organizację miejsc do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na terenie działki budowlanej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 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) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakazuje się lokalizacji składowisk opału i odpadów oraz złomowisk.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej – nie mniej niż 5 m;
- 2) 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;
- 3) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych ustala się realizację narożnych ścieg linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej i drogi publicznej ustala się realizację narożnych ścieg 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) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku pkt 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej:
 - a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
 - b) gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych: 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;
- 7) 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;
- 8) w zakresie infrastruktury gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 9) 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 500 kW,
 - c) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 10) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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, dla terenu oznaczonego w planie symbolem U/P w wysokości 20 %, a dla pozostałych terenów – w wysokości 1 %.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 31.U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - budynki usługowe za wyjątkiem usług opieki medycznej i oświaty, w tym związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług związanych z zamieszkaniami zbiorowym i usług rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - budynki produkcyjne, składowe i magazynowe,
 - b) dopuszczalne: wbudowana funkcja mieszkaniowa, budynki garażowe i gospodarcze, urządzenia budowlane, zieleń, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 75 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji – 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - f) parametry dotyczące zabudowy usługowej: dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - g) parametry dotyczące wbudowanej funkcji mieszkaniowej:
 - dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż 1 wbudowanego lokalu mieszkalnego na działce budowlanej,
 - nakazuje się zastosowanie zabezpieczeń niwelujących uciążliwość od przeznaczenia podstawowego, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 31.U/P - z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 31.KDL i 31.KDD oraz z drogi publicznej usytuowanej poza granicami planu poprzez istniejący zjazd.

§ 17. Dla terenów komunikacji: drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem 31.KDL oraz klasy dojazdowej – oznaczonej na rysunku planu symbolem 31.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej, droga publiczna klasy dojazdowej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1 %;

c) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części - zgodnie z rysunkiem planu	kategoria drogi, zasady projektowanego zagospodarowania
1.	31.KDL	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	część drogi gminnej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu, jezdnia, chodniki, zieleń
2.	31.KDD	dojazdowa	3,0 m	część drogi gminnej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu, jezdnia, chodniki, zieleń

Rozdział IV

§ 18. 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. ze zm.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej