

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
z dnia 2021 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Piaski - Obszar 2-8, 12, 15, 17, 22, 25, 26

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/117/2019 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 20 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – Obszary Nr 1-28 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – Obszar Nr 2 (dz. ew. 587 obręb Miasto Piaski), Obszar Nr 3 (dz. ew. 555 obręb Miasto Piaski), Obszar Nr 4 (dz. ew. 306 obręb Miasto Piaski), Obszar Nr 5 (dz. ew. 1118 i 1122 obręb Miasto Piaski), Obszar Nr 6 (dz. ew. 607 obręb Brzezice), Obszar Nr 7 (dz. ew. 627/13 obręb Brzezice), Obszar Nr 8 (dz. ew. 243 obręb Bystrzejowice I), Obszar Nr 12 (dz. ew. 574/2 obręb Gardzienice Drugie), Obszar Nr 15 (dz. ew. 187/1 obręb Kozice Górne), Obszar Nr 17 (dz. ew. 256 obręb Kozice Dolne), Obszar Nr 22 (część dz. ew. 106/9 obręb Wierchowiska Drugie), Obszar Nr 25 (dz. ew. 753/2 obręb Wierchowiska Drugie), Obszar Nr 26 (dz. ew. 188/3 i 801/1 obręb Wierchowiska Drugie) w Gminie Piaski, zwaną dalej „planem”.

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

- 1) załącznik nr 1 - Obszar Nr 2;
- 2) załącznik nr 2 - Obszar Nr 3;
- 3) załącznik nr 3 - Obszar Nr 4;
- 4) załącznik nr 4 - Obszar Nr 5;
- 5) załącznik nr 5 - Obszar Nr 6;
- 6) załącznik nr 6 - Obszar Nr 7;
- 7) załącznik nr 7 - Obszar Nr 8;
- 8) załącznik nr 8 - Obszar Nr 12;
- 9) załącznik nr 9 - Obszar Nr 15;
- 10) załącznik nr 10 - Obszar Nr 17;
- 11) załącznik nr 11 - Obszar Nr 22;
- 12) załącznik nr 12 - Obszar Nr 25;
- 13) załącznik nr 13 - Obszar Nr 26.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 14;
- 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 15;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 16.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) 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) 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 dla wybranych terenów;
- 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, 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;

- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą zieleń wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z różnorodnych gatunków, w tym zimozieloną oraz odporną na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny usytuowane po jej obu stronach.

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;
- 6) korytarz ekologiczny;
- 7) użytek ekologiczny;
- 8) trasa turystyczna pieszo-rowerowa;
- 9) zieleń izolacyjna.

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

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami 2.MN w Obszarze Nr 2, 3.MN w Obszarze Nr 3, 4.MN w Obszarze Nr 4, 5.MN w Obszarze Nr 5 oraz 8.MN w Obszarze Nr 8;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolami 6.RM w Obszarze Nr 6, 8.RM w Obszarze Nr 8, 12.RM w Obszarze Nr 12, 15.RM w Obszarze Nr 15, 17.RM w Obszarze Nr 17, 25.RM w Obszarze Nr 25 i 26.RM w Obszarze Nr 26;
- 3) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej – oznaczone na rysunku planu symbolami 7.U/P w Obszarze Nr 7 oraz 22.U/P w Obszarze Nr 22;
- 4) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami 5.R w Obszarze Nr 5, 12.R w Obszarze Nr 12 i 25.R w Obszarze Nr 25;
- 5) teren do zalesienia – oznaczony na rysunku planu symbolem 6.ZLZ w Obszarze Nr 6;
- 6) tereny komunikacji: drogi publiczne klasy głównej – oznaczone na rysunku planu symbolami 5.KDG i 12.KDG, drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolami 4.KDD, 8.KDD, 26.1.KDD i 26.2.KDD oraz droga wewnętrzna – oznaczona na rysunku planu symbolem 15.KDW.

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

3. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym są tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami 5.KDG i 12.KDG;
- 2) o znaczeniu lokalnym są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolami 4.KDD, 8.KDD, 26.1.KDD i 26.2.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) 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 urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a na terenach oznaczonych symbolem U/P dopuszcza się lokalizację również innych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się kwalifikację terenów, w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem RM jako „terenów zabudowy zagrodowej”;
- 4) na terenie położonym w obszarze użytku ekologicznego (teren 6.ZLZ w Obszarze Nr 6) nakaz ochrony walorów przyrodniczych, w tym cennych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie położonym w obszarze korytarza ekologicznego (teren 6.ZLZ w Obszarze Nr 6) zakaz realizacji inwestycji, które mogłyby spowodować tworzenie nowych poprzecznych barier ekologicznych;
- 6) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 8.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla których ustala się nakaz ochrony na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków:

- 1) na terenie 6.RM w Obszarze Nr 6 strefa o numerze ewidencyjnym 79-84/14-4;
- 2) na terenie 25.RM w Obszarze Nr 25 strefa o numerze ewidencyjnym 79-83/20-1.

2. W zachodnim fragmencie Obszaru Nr 7 (pomiędzy drogą a istniejącą zabudową), przylegającym do wpisanej do rejestru zabytków pod nr A/731 alei lipowej (wpis nr) zakazuje się:

- 1) rozbudowy istniejącego budynku,
- 2) realizacji budynków nowych,
- 3) realizacji ogrodzeń.

§ 9.1. 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) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 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,
 - c) dla produkcji - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla magazynów i składów - 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego;
- 3) nakaz organizacji miejsc do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi.

§ 10. 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;
 - dla terenu 8MN – 800 m²,
 - dla terenów pozostałych – 400 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 3000 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 25 m,
- c) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej – 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).

§ 11. 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) nakaz zagospodarowania wskazanej na rysunku planu części sąsiadujących ze sobą terenów o różnym przeznaczeniu zielenią izolacyjną, z wyłączeniem fragmentów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne zapewniające obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM;
- 4) nakaz zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, w sposób chroniący tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, przed ewentualnymi uciążliwościami działalności prowadzonej na terenach zabudowy zagrodowej, w tym poprzez sytuowanie zabudowy generującej ewentualne uciążliwości w głębi działki budowlanej oraz zastosowanie technologii ograniczających uciążliwości;
- 5) w Obszarze Nr 8, Nr 12 i Nr 26 dla terenów, na których usytuowane są napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz lokalizacji składowisk opału i odpadów oraz złomowisk.

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

§ 13. 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,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub stosowanie oczyszczalni przydomowych;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej 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,
- b) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej 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 100 kW,
 - c) ustala się zakaz 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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 symbolami MN, RM oraz U/P w wysokości 20 %, a dla pozostałych terenów – w wysokości 1 %.

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN w Obszarze Nr 2, 3.MN w Obszarze Nr 3, 4.MN w Obszarze Nr 4 i 5.MN w Obszarze Nr 5 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne: usługi w formie usług wbudowanych i zabudowy usługowej, urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 100 m², zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,1,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 55%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) nachylenie połaci dachowych – do 45°,

- g) 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,
- h) 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,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 2.MN - z istniejącej drogi publicznej (poza obszarem planu),
 - b) terenu 3.MN - z istniejącej drogi publicznej (poza obszarem planu),
 - c) terenu 4.MN - z istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD,
 - d) terenu 5.MN - z istniejącej drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDG.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MN w Obszarze Nr 8 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne: usługi w formie usług wbudowanych i zabudowy usługowej, urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 100 m², zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne,
 - c) dopuszcza się możliwość przekształcenia zabudowy na funkcję agroturystyczną, z zastrzeżeniem, że nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko powodującego przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice działki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 35%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) nachylenie połaci dachowych – do 45°,
 - g) 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,
 - h) 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,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDD.

§ 19. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.RM w Obszarze Nr 6, 8.RM w Obszarze Nr 8 i 26.RM w Obszarze Nr 26 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa wolnostojąca,
- b) dopuszczalne: usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40 % powierzchni całkowitej budynku oraz dla terenu 8.RM i 26.RM usługi w samodzielnych budynkach, urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze, zielen urządzone, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 25 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) nachylenie połaci dachowych – do 45°,
 - g) 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;
 - h) 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,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m² ;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 6.RM - z istniejącej drogi publicznej (poza obszarem planu),
 - b) terenu 8.RM - z istniejącej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDD,
 - c) terenu 26.RM - z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 26.1.KDD i 26.2KDD.

§ 20. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.RM w Obszarze Nr 12, 15.RM w Obszarze Nr 15, 17.RM w Obszarze Nr 17 i 25.RM w Obszarze Nr 25 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: zabudowa zagrodowa wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne: usługi, w tym z zakresu agroturystyki realizowane jako usługi wbudowane oraz usługi w samodzielnych budynkach, urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze, zielen urządzone, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 35 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy zagrodowej na terenach 12.RM i 25.RM – 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne realizowane jako parter i poddasze, a dla zabudowy zagrodowej na terenach 15.RM i 17.RM – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych na terenach 12.RM i 25.RM – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków garażowych i gospodarczych na terenach 15.RM i 17.RM – 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - f) nachylenie połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - g) kolorystyka i materiały dachów – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki i blachy w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości i grafitu;
 - h) 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,

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m² ;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 12.RM - z istniejącej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KDG,
 - b) terenu 15.RM - z istniejącej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 15.KDW,
 - c) terenu 17.RM - z istniejącej drogi (poza obszarem planu),
 - d) terenu 25.RM - z istniejącej drogi publicznej (poza obszarem planu).

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.U/P w Obszarze Nr 7 oraz 22. U/P w Obszarze Nr 22 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: budynki usługowe za wyjątkiem usług opieki medycznej i oświaty oraz 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 – 20 %,
 - 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 wydzielenie nie więcej niż 1 wbudowanego lokalu mieszkalnego na działce budowlanej,
 - nakaz zastosowania zabezpieczeń niwelujących uciążliwości od przeznaczenia podstawowego, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 7.U/P - z istniejącej drogi publicznej (poza obszarem planu),
 - b) terenu 22.U/P - z istniejącej drogi publicznej (poza obszarem planu).

§ 22. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunkach planu symbolami 5.R w Obszarze Nr 5, 12.R w Obszarze Nr 12 i 25.R w Obszarze Nr 25 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolnicze: użytki zielone, sady i grunty orne,
 - b) dopuszczalne: zalesienia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 23. Dla terenu do zalesienia, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.ZLZ w Obszarze Nr 6, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren lasu,
 - b) dopuszczalne: urządzenia związane z gospodarką leśną, turystyka i rekreacja;
- 4) warunki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych; skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - c) sposób zagospodarowania nie może kolidować z funkcją ochronną i przyrodniczą,
 - d) nakaz realizacji trasy turystycznej – urządzonej ścieżki pieszo-rowerowej wskazanej na rysunku planu z możliwością zmiany lokalizacji wskazanej na rysunku planu w dostosowaniu do

projektowanego zagospodarowania terenu.

§ 24. Dla terenów komunikacji: dróg publicznych klasy głównej – oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.KDG i 12.KDG, dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.KDD, 26.1KDD i 26.2KDD oraz drogi wewnętrznej 17.KDW ustala się.

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

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części - zgodnie z rysunkiem planu	kategoria drogi, zasady projektowanego zagospodarowania
1.	5.KDG	główna	4,0 m	część drogi wojewódzkiej 837 – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu, jezdnia, chodniki, zieleń
2.	12.KDG	główna	6,5 m	część drogi wojewódzkiej 837 – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu, jezdnia, chodniki, zieleń; nakaz realizacji trasy turystycznej – urządzonej ścieżki pieszo-rowerowej wskazanej na rysunku planu z możliwością zmiany lokalizacji wskazanej na rysunku planu w dostosowaniu do projektowanego zagospodarowania terenu
3.	4.KDD	dojazdowa	3,5 m	część drogi gminnej – ul. Armii Krajowej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu, jezdnia, chodniki, zieleń
5.	8.KDD	dojazdowa	3,0 m	część drogi gminnej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu, jezdnia, chodniki, zieleń
6.	26.1.KDD	dojazdowa	6,0 m	część drogi projektowanej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu
7.	26.2.KDD	dojazdowa	2,0 m	część drogi gminnej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu
8.	15.KDW	wewnętrzna	2,5 m	część drogi wewnętrznej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu

Rozdział IV

§ 25. 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.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej