

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH**  
z dnia ..... 2021 r.  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Piaski - Obszar Nr 12**

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 XXXVII/276/2017 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszaru Nr 12 (działki nr ew. 62/5, 62/7, 62/9, 63/1, 63/2, 63/3, 56/11, 59, 61/2, 159/2 i 160, obecnie scalona działka nr ew. 231, obręb Kębłów), zwany 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. 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;
- 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;
- 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) **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;
- 7) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a także na działalność związaną z magazynowaniem i składowaniem, o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą zielen 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 rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) oznaczenia inne:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna,
  - b) wymiarowanie odległości podane w metrach.

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

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 12.1.U/P;

- 2) tereny komunikacji: droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona na rysunku planu symbolem 12.1.KDL i droga publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku planu symbolem 12.1.KDD.

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

3. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunkach planu symbolem 12.1.KDL oraz drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunkach planu symbolem 12.1.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;
- 3) ustala się kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku realizacji wbudowanej funkcji mieszkaniowej na terenie zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 12.1.U/P ustala się nakaz realizacji stosownych zabezpieczeń dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 4) nakaz zapewnienia 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) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
  - a) dla usług - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla produkcji - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m<sup>2</sup>;
- 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) - 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) dla terenów, na których usytuowane są napowietrzne linie energetyczne, 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: dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej – nie mniej niż 8 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 ścieżek linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej i drogi publicznej ustala się realizację narożnych ścieżek linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m i zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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 (z wyłączeniem dróg klasy ekspresowej – poza obszarem planu) - 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: ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej:
  - a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
  - b) gromadzenie i odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się: 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.

**§ 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 terenu oznaczonego w planie symbolem KDL i KDD – 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 12.1.U/P 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 m<sup>2</sup>,
  - g) parametry dotyczące wbudowanej funkcji mieszkaniowej:
    - dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 wbudowanego lokalu mieszkalnego na działce budowlanej,
    - dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, w tym materiałów i technologii o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, zmniejszających uciążliwości pochodzące z terenów komunikacji – w szczególności z terenu dróg ekspresowych, a także uciążliwości od przeznaczenia podstawowego, do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.1.KDL oraz 12.1.KDD.

§ 17. Dla terenów komunikacji: drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.1.KDL i drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.1.KDD ustala się.

- 1) przeznaczenie terenów: gminne drogi publiczne klasy lokalnej i klasy dojazdowej 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.	<b>12.1.KDL</b>	lokalna	12,0 m	droga gminna 105706L, zagospodarowanie: jezdnia i chodniki, dopuszcza się zieleń i miejsca parkingowe
2.	<b>12.1.KDD</b>	dojazdowa	2,0 m	część drogi gminnej – zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość drogi lub jej części - zgodnie z rysunkiem planu	kategoria drogi, zasady projektowanego zagospodarowania
				granicami planu

#### **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.

**§ 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.