Uchwała Nr XXIV/160/2009
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 27 stycznia 2009 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XIII/95/08 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 15 lutego 2008 r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu, wymienionej w § 1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, Rada Miejska uchwala co następuje:

§1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 z dnia 06.03.2002 r.) z późniejszymi zmianami.

§2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
   2) Rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000 i 1:2000, stanowiące załączniki Nr 1-12 do niniejszej uchwały.

2. Załączniki graficzne, przedstawiające tereny planistyczne objęte zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski – stanowi załącznik Nr 13 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik Nr 14 do niniejszej uchwały.

§3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 15, poz. 441 z dnia 06.03.2002 r.) z późniejszymi zmianami;

2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;

3) **załączniku graficznym** – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

4) **terenie planistycznym** – należy przez to rozumieć teren lub tereny, objęte granicami opracowania zmiany planu, wyznaczone na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym, ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych;

7) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie (zamiennie);

8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyczne, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej;

9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i rekreacji, administracji samorządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności oraz inne oczywiste cele publiczne określone w przepisach szczególnych;

10) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę, zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

11) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi poprzez zjazd albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

12) **drodze wewnętrznej KDW** - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej i pieszej (pieszo-jezdnej);

13) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu, służące obsłudze komunikacji (place, drogi wewnętrzne, parkingi), z wykluczeniem obiektów kubaturowych, stacji paliw i napraw pojazdów mechanicznych;

14) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń

gospodarczych lub technicznych, jeśli nie jest inaczej określony w ustaleniach szczegółowych zmiany planu;

15) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki o tej samej funkcji i wysokości, sytuowane ścianą zewnętrzną przy granicy działek budowlanych;

16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych;

17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, które winny być sytuowane z zachowaniem przepisów szczególnych;

18) **linii rozgraniczającej teren** – zagospodarowanie i ewentualne wydzielenie terenu może być dokonane zgodnie z liniami wyznaczającymi teren, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym (literowymi), o określonym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

19) **linii wewnętrznego podziału**:
   a) orientacyjnej – zalecany podział terenu planistycznego na działki budowlane, do uściślenia w projektach podziału,
   a) wydzielone ewidencyjnie lub w zmianie planu części terenu planistycznego o różnym sposobie użytkowania (np. rowy);

20) **adaptacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej remontów, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odtworzenia obiektów, dla których obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków;

21) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im naturalną wegetację – w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki (odpowiednio do ustaleń szczegółowych zmiany planu);

22) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu do powierzchni terenu planistycznego lub działki, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;

23) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

24) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 4

W granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej Obszarem, określonych na rysunku zmiany planu obowiązują następujące zasady gospodarowania, ustanowione Rozporządzeniem Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 65 poz. 1225 z 31 marca 2006 r.):

1. Obowiązuje ochrona czynna ekosystemów Obszaru realizowana poprzez:
   1) zachowanie oraz poprawę stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,
   2) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,
   3) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce,
   4) ochronę i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,
   5) ochronę specyficznych cech krajobrazu, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (ostańce, progi i krawędzie denudacyjne, doliny rzeczne, starorzecza, suche doliny),
   6) dążenie do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych,
   7) tworzenie i ochronę korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków,
   8) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,
   9) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,
   10) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

2. Na Obszarze zakazuje się:
   1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
   2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25, poz. 150 z 2008 r. z późniejszymi zmianami),
   3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
   4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
   5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
   6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
   7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
   8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru.
4. Zakaz o którym mowa w ust. 2 pkt 3, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.
6. Zakaz, o którym mowa ust. 2 pkt 8, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

§ 5

Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w przepisach szczególnych dotyczące znalezisk archeologicznych – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza Piask.

§ 6

Na obszarach stref ochrony komunalnego ujęcia wody w Piaskach, oznaczonego symbolem TW na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązują warunki ochrony ustanowione decyzją Starostwa Powiatowego w Świdniku z dnia 04.10.2001 r. znak: RŚ.6223-12/3/01:

1) W strefie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:
    a) odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
    b) właściwe utrzymanie terenu zieleni,
    c) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody,
    d) szczelne odprowadzanie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody;
2) W strefach ochrony pośredniej zabrania się:
    a) wprowadzania ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi i wód powierzchniowych,
    b) rolniczego wykorzystania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
    c) wznoszenia obiektów nowobudowanych w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej,
    d) lokalizowanie nowych zakładów produkcyjnych, których działalność może powodować zagrożenie dla jakości wód podziemnych,
    e) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych, stacji paliw (i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu i przesyłania),
    f) lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz składowania odpadów pochodzących z produkcji zwierzęcej,
    g) wydobywania kopalin (piasku, gliny i innych),
    h) urządzanie parkingów i mycie pojazdów mechanicznych,
    i) lokalizacji nowych ujęć wód podziemnych,
    j) lokalizowanie nowych dróg publicznych,
    k) stosowania nawozów sztucznych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin, niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi.

§ 7

Na obszarach objętych zmianą planu, obowiązują następujące zasady budowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejące i projektowane drogi oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;
2) Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;
3) Odprowadzenie ścieków – dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wykluczeniem terenów narażonych na powodzie oraz zalewanie wodami opadowymi, docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków (w tym przydomowych); jakość odprowadzanych ścieków powinna spełniać warunki przepisów szczególnych w sprawie wprowadzania ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
4) Gospodarka odpadami – gromadzenie odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi o odpadach i utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zasilenie w energię elektryczną obecnych odbiorców będzie realizowane z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości), lub zwiększenie mocy elektrycznej do obiektów istniejących, nastąpi zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu prawa energetycznego, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia,
c) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Ewentualna przebudowa linii i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej, zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dopuszcza się dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV,
e) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunkach planów, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,
f) w uzasadnionych przypadkach budowa wnętrzowych stacji transformatorowych, będących własnością zarządcy sieci, winna być lokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, o powierzchni do 80 m², w miejscu określonym warunkami technicznymi, umożliwiającymi dojazd sprzętu ciężkiego,
g) przebudowę lub rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, pas techniczny winien być o szerokości min. 1,0 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew, budować budynków oraz składować materiałów,
h) w terenach zabudowy, budowę liniowych urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających ulicy (drogi). W przypadku lokalizacji linii elektroenergetycznych i złącz kablowych w pasach technicznych dróg, szerokość pasów technicznych pod infrastrukturę elektroenergetyczną winna być zgodna z przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg,
i) poza terenami zabudowy, wzdłuż dróg publicznych, linie elektroenergetyczne w wykonaniu napowietrznym należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

6) Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV:

a) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną wolną od zabudowy, z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych, składowania materiałów łatwopalnych – o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii,
b) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą, otrzymują funkcje zgodnie z funkcją terenów przyległych,
c) w strefie linii dopuszcza się nasadzenia drzew niskopiennych, krzewów, uprawy polowe i ogrodnicze, pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odległości od linii; w przypadku zagospodarowania terenu na ogrody i sady obowiązkiem inwestora jest wykonanie stosownych obostrzeń pod liniami SN, zgodnie z pkt 5c
d) zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków, określonych przez dysponenta sieci;

7) Zapewnienie łączności telefonicznej – w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne, realizacja sieci telefonicznych – wyłącznie w wykonaniu kablowym, doziemnym.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
– terenów planistycznych położonych w obrębie Piaski, oznaczonych na załączniku Nr 1 symbolami 1 MN i 2 RO.

2. Przeznaczenie terenów:
   1) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1 MN:
      a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) dopuszczalne –
         - zabudowa gospodarcza, garażowa,
         - usługi komercyjne,
         - obsługa komunikacji,
         - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
         - infrastruktura techniczna;
   2) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2 RO:
      a) podstawowe – ogrody,
      b) dopuszczalne –
         - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
         - infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1 MN:
   1) Zabudowa działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
   2) Dopuszcza się budowę garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, dobudowanych lub wolnostojących oraz budynków gospodarczych, towarzyszących zabudowie, z zachowaniem warunków zmiany planu;

3) Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej (handlu, usług bytowych, małej gastronomii), w wolnostojącym budynku lub wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy;
4) Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem stref ochronnych:
    a) ochrony pośredniej (wewnętrznej i zewnętrznej) komunalnego ujęcia wody,
    b) napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
2) Maksymalna wysokość zabudowy:
    a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
    b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego –I kondygnacja nadziemna;
3) Geometria dachów:
    a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy) o symetrycznym nachyleniu połaci 15°-45°; dopuszcza się stosowanie okien mansardowych i połaciowych,
    b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°;
4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu planistycznego;
5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej – 50% powierzchni terenu planistycznego;
6) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
    a) od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Partyzantów, w ciągu drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem KUZ/W -
        - nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 10,0 m,
        - przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 40,0 m,
    b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 6,0 m,
    c) od granicy lasu, oznaczonego symbolem RL – 30,0 m;
10) Obsługa komunikacyjna:
    a) drogą wojewódzką, oznaczoną symbolem KUZ/W, poprzez zjazd, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
    b) dopuszcza się obsługę drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW;
11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:
    a) 1miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
    b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług;
12) Zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną wysoką i średnią od strony terenów, oznaczonych symbolami TW (komunalnego ujęcia wody), UC (usług i magazynów) oraz drogi wojewódzkiej – KUZ/W.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2 RO:
1) Zagospodarowanie zielenią ogrodową i izolacyjną terenu w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej i przyleśnej, z uwzględnieniem strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
2) Funkcje dopuszczone nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni terenu;
3) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu.

§ 9

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
   – terenu planistycznego położonego w obrębie Piaski, oznaczonego na załączniku Nr 2 symbolem 3 MN wraz z obsługującą go drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3 MN:
   1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa gospodarcza, garażowa,
      b) obsługa komunikacji,
      c) infrastruktura techniczna,
      d) usługi komercyjne nieuciążliwe.

3. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW:
   1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,
   2) Przeznaczenia dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3 MN:
   1) Adaptacja budynku gospodarczego na mieszkalny, dopuszcza się jego rozbudowę z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
   2) Dopuszcza się budowę garaży i usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny lub wolnostojących oraz budynków gospodarczych, towarzyszących zabudowie, z zachowaniem warunków zmiany planu;
   3) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
      b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – I kondygnacja nadziemna;
   2) Geometria dachów:
      a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy) o symetrycznym nachyleniu połaci 15°-45°; dopuszcza się stosowanie okien mansardowych i połaciowych,
      b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dach wielopołaciowy o nachyleniu połaci do 30°;
   3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
   4) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej – 40% powierzchni terenu planistycznego;
   5) Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (MN) – 4,0 m (od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KUZ/W – min. 85,0 m);
   6) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną, oznaczona symbolem KDW, włączoną do drogi wojewódzkiej KUZ/W przez istniejący zjazd lub na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
   7) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
      a) 1 miejsce parkingowe/ 1 lokal mieszkalny,
      b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
   – terenu planistycznego położonego w obrębie Piaski Górne, oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolem 1 RM.

2. Przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
      b) obsługa komunikacji,
      c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Zabudowa działki siedliskiem rolnym – budynkiem mieszkalnym i towarzyszącą zabudową gospodarczą;
   2) Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynku wolnostojącym lub wbudowanej w budynek mieszkalny lub gospodarczy pod warunkiem że:
      a) zagospodarowanie związane funkcją usługową nie przekroczy 30% powierzchni terenu planistycznego,
      b) na granicy terenu zostaną zachowane standardy jakości środowiska przyrodniczego będące skutkiem prowadzonej działalności usługowej;
   3) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
      b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – I kondygnacja nadziemna;
   2) Geometria dachów:
      a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°,
      b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°;
   3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni terenu planistycznego;
   4) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej – 20% powierzchni terenu planistycznego;
   5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy ewidencyjnej drogi, oznaczonej symbolem KUD/G:
      a) zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 6,0 m,
      b) zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 20,0 m;
   6) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną w planie symbolem KUD/G;
   7) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
      a) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług,
      b) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

§ 11

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zabudowę zagrodową (oznaczonego symbolem M4) i terenu upraw polowych bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
– terenów planistycznych położonych w obrębie Majdan Brzezicki, oznaczonych na załączniku Nr 4 symbolem 1 TW, wraz z obsługującą go drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.

2. Przeznaczenie terenów:
   1) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1 TW:
      a) podstawowe – teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
      b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
   2) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW:
      a) podstawowe – droga wewnętrzna,
      b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1 TW:
   1) Adaptacja obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę wodociągu grupowego Majdan Brzezicki,
   2) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
   3) Obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni wysokiej;
   4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej teren z drogą, oznaczoną symbolem KDW;
   5) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, wydzieloną z terenu rolnego na warunkach określonych w ust. 4, włączoną do drogi gminnej, oznaczonej symbolem KUD/G.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:
   1) Wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 5,0m w liniach rozgraniczających (po śladzie drogi gruntowej) dla obsługi terenu objętego zmianą i zaplecza terenu zabudowy zagrodowej;
   2) Budowa zjazdu na drogę publiczną na warunkach uzgodnionych przez zarządcę drogi.

§ 12

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na lasy (oznaczonego symbolem RL)
– terenu planistycznego położonego w obrębie Emilianów, oznaczonego na załączniku Nr 5 symbolem 1 MN.

2. Przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) Przeznaczenia dopuszczalne:
      a) zabudowa letniskowa,
      b) zabudowa gospodarcza, garażowa,
      c) terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne,
      d) obsługa komunikacji,
      e) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (lub letniskowym);
   2) Dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego a także towarzyszącą zabudowę gospodarczą (budynki wolnostojące), z zachowaniem warunków zmiany planu;
   3) Zagospodarowanie części działki na funkcje rekreacyjne z uwzględnieniem istniejących zadrzewień,
   4) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
      b) budynku gospodarczego, garażowego – I kondygnacja nadziemna;
   2) Geometria dachów:
      a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°,
      b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20°- 30°;
   3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu planistycznego;
   4) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej – 60% powierzchni terenu planistycznego;
   5) Nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,0 m od wschodniej granicy działek tj. min. 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KUZ/P;
   6) Obsługa komunikacyjna terenu – poprzez istniejący zjazd na drogę powiatową, oznaczoną symbolem KUZ/P;
   10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych –
   1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.

§ 13

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
   – terenów planistycznych położonych w obrębie Kolonia Janówek, oznaczonych na załączniku Nr 6 symbolami 1 MN, 2 MN i KDW.

2. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN:
   1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
      b) zabudowa gospodarcza, garażowa,
      c) obsługa komunikacji,
      d) infrastruktura techniczna.
3. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW:
   1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN:
   1) Wydzielenie terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, dla obsługi terenów położonych na zapleczu zabudowy – zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym;

2) Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane, w sposób orientacyjnie określony na załączniku graficznym, o minimalnej powierzchni 1000 m²;
3) Dopuszcza się lokalizację na każdej z wydzielonych działek garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego a także budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego, z zachowaniem warunków zmiany planu;
4) Dopuszcza się nieuciążliwe funkcje usługowe (usługi handlu, bytowe) „wbudowane" w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym;
5) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej, garażowej w zbliżeniu na odległość 1,5 m do granic z terenami rolnymi (RP) – tj. do zachodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 1 MN i wschodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 2 MN, oraz jako zbliźnionej – przy granicy wydzielonych działek;
6) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego, usługowego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
   b) budynku gospodarczego, garażowego – I kondygnacja nadziemna;
7) Geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°,
   b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 20°- 30°, w przypadku sytuowania budynków w zbliżeniu do granicy działki lub jako zbliźnionych dopuszcza się dachy jednospadowe;
8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
9) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
10) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
   a) od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KUD/G – 20,0 m,
   b) od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDW – 4,0 m;
11) Obsługa komunikacyjna - drogą gminną oznaczoną symbolem KUD/G oraz wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną poprzez zjazd na drogę gminną, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 14

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
   – terenu planistycznego położonego w obrębie Bystrzejowice Pierwsze, oznaczonego na załączniku Nr 7 symbolem 1 UCm.

2. Przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) zabudowa gospodarcza, garażowa, magazynowa,
      c) obsługa komunikacji,

d) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Zabudowa działki budynkiem usługowym, dopuszcza się funkcję mieszkalną wbudowaną w obiekt usługowy – preferowana lokalizacja części mieszkalnej w południowej części budynku, poza bezpośrednim oddziaływaniem uciążliwości drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KUE - S12/17;
   2) Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w budynku wolnostojącym, jako uzupełnienie zabudowy usługowej terenu tj. w strefie zagrożeń i uciążliwości powodowanych ruchem drogowym z warunkami:
      a) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,
      b) działania wymienione w pkt a należy przeprowadzić staraniem i na koszt inwestora;
   2) Dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej funkcjom mieszkalno-usługowym – garażowej, gospodarczej, magazynowej, z zachowaniem warunków niniejszej zmiany planu;
   3) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
      b) budynku usługowego – II kondygnacje nadziemne,
      c) budynku garażowego, gospodarczego – I kondygnacja nadziemna;
   4) Geometria dachów:
      a) budynku usługowego, mieszkalnego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°; dopuszcza się okna mansardowe i połaciowe,
      b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci do 30°;
   5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu planistycznego;
   6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej – 40% powierzchni terenu planistycznego;
   7) Nieprzekraczalne linie zabudowy – od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KUD/G – 20,0 m;
   8) Obsługa komunikacyjna poprzez zjazd na drogę oznaczoną symbolem KUD/G, skomunikowaną z drogą dojazdową (serwisową), docelowo połączoną z drogą ekspresową KUE - S12/17 w węźle drogowym;
   10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:
      a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
      b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług;
   11) Zagospodarowanie części działki od strony drogi ekspresowej oraz zabudowy mieszkaniowej zielenią izolacyjną; przy projektowaniu zagospodarowaniu należy uwzględnić poprzeczne zabezpieczenia przeciwerozyjne;
   12) Zagospodarowanie terenu zgodnie z funkcją określoną zmianą planu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na granicy terenu planistycznego.

§ 15

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na teren leśny (oznaczonego symbolem RL)
– terenów planistycznych położonych w obrębie Bystrzejowice Drugie, oznaczonych na załączniku Nr 8 symbolami 1 MN,ML i 2 MN,ML.

2. Przeznaczenie terenów:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) zabudowa letniskowa;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa gospodarcza, garażowa,
      b) obsługa komunikacji,
      c) terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne,
      d) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) Zabudowa każdej z działek w granicach wydzielonych terenów budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub letniskowym; adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem jego rozbudowy;
   2) Dopuszcza się zabudowę działki budynkiem gospodarczym, gospodarczo-garażowym lub garażowym, z zachowaniem warunków zmiany planu;
   3) Zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych określonych dla Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności:
      a) nawiązanie formy architektonicznej budynków do architektury tradycyjnej, regionalnej,
      b) maksymalne ujednolicenie charakteru zabudowy poprzez jednorodną kolorystykę pokrycia dachowego (odcienie brązu, grafitu lub zieleni) oraz zastosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (kamień, drewno);
   2) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego, letniskowego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
      b) budynku gospodarczego, garażowego – I kondygnacja nadziemna;
   3) Geometria dachów budynków projektowanych:
      a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub letniskowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°,
      b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-40°;
   4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15% powierzchni terenu planistycznego;
   5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologiczne czynnej – 60% powierzchni terenu planistycznego;
   6) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KUD/G – 20,0 m,
      b) na terenie 1 MN,ML – od północnej granicy terenu – 5,0 m,
      c) na terenie 2 MN,ML – od północnej granicy terenu -10,0 m z zachowaniem odległości od granicy lasu (RL) – 20,0 - 30,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
   7) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczona symbolem KUD/G, poprzez zjazdy, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

8) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.

§ 16

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na teren leśny (oznaczonego symbolem RL)
– terenu planistycznego położonego w obrębie Bystrzejowice Drugie, oznaczonego na załączniku Nr 9 symbolem 3 ML.

2. Przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa, zamiennie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa gospodarcza, garażowa,
      b) obsługa komunikacji,
      c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Zabudowa terenu budynkiem letniskowym lub mieszkalnym jednorodzinnym, dopuszcza się lokalizację garażu – wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego oraz budynku wolnostojącego – gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
   2) Zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych określonych dla Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności:
      a) nawiązanie formy architektonicznej budynków do architektury tradycyjnej, regionalnej,
      b) maksymalne ujednolicenie charakteru zabudowy poprzez jednorodną kolorystykę pokrycia dachowego (odcienie brązu, grafitu lub zieleni) oraz zastosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (kamień, drewno);
   3) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku letniskowego lub jednorodzinnego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
      b) budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego – I kondygnacja nadziemna;
   4) Geometria dachów budynków projektowanych:
      a) budynku letniskowego lub jednorodzinnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30°-45°,
      b) budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-40°, w przypadku zbliżenia budynku do granic sąsiedniej działki dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu do 20º;
   5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15% powierzchni terenu planistycznego;
   6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej – 50% powierzchni terenu planistycznego;
   7) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od granic ewidencyjnych drogi gminnej oznaczonej symbolem KUD/G;

8) Dopuszcza się zbliżenie budynków, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych do granicy sąsiedniej działki na odległość minimum 1,5 m;
9) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KUD/G, poprzez zjazd, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych –
1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

§ 17

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RP1)
– terenu planistycznego położonego w obrębie Bystrzejowice Trzecie, oznaczonego na załączniku Nr 10 symbolem 1 RM.

2. Przeznaczenie terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
c) obsługa komunikacji,
d) agroturystyka,
e) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Zabudowa terenu siedliskiem rolnym, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych określonych dla Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności:
a) nawiązanie formy architektonicznej budynków do architektury tradycyjnej, regionalnej,
b) maksymalne ujednolicenie charakteru zabudowy poprzez jednorodną kolorystykę pokrycia dachowego (odcienie brązu, grafitu lub zieleni);
2) Dopuszcza się lokalizację:
a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zabudową garażowo-gospodarczą,
b) usług komercyjnych wbudowanych w budynek mieszkalny, gospodarczy lub w budynku wolnostojącym,
c) zabudowy związanej z funkcją agroturystyczną;
3) Maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego, usługowego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
b) budynku gospodarczego, garażowego – I kondygnacja nadziemna;
4) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego, usługowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°,
b) budynku gospodarczego, garażowego – dach wielospadowy o chyleniu połaci do 30°;
5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
a) terenu zabudowanego siedliskiem rolnym, zabudową agroturystyczną, zabudową mieszkalno-usługową – 40% powierzchni terenu,

b) terenu zabudowanego zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% powierzchni terenu;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologiczne czynnej:
   a) terenu zabudowanego siedliskiem rolnym, zabudową mieszkalno-usługową – 30% powierzchni terenu planistycznego,
   b)terenu zabudowanego zabudową agroturystyczną lub mieszkaniową jednorodzinną – 40% powierzchni terenu planistycznego;
7) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 15,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KUZ/P – 20,0 m,
   b) przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 30,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KUZ/P;
8) Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową, oznaczoną symbolem KUZ/P, poprzez zjazd, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
9) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym,
   c) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 18

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na urządzenia zaopatrzenia w wodę (oznaczonego symbolem WZ)
   – terenów planistycznych położonych w obrębie Majdan Kozic Górnych, oznaczonych na załączniku Nr 11 symbolami 1 TW oraz RP.

2. Przeznaczenie terenów:
   1) Oznaczonego symbolem 1 TW:
      a) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
      b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
   2) Oznaczonego symbolem RP:
      a) przeznaczenie podstawowe – uprawy polowe bez prawa zabudowy,
      b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Zagospodarowanie terenu na cele komunalnego ujęcia wody wodociągu grupowego Majdan Kozic Górnych;
   2) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
   3) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KUZ/W – 10,0 m,
      b) od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej KDW – 4,0 m;
   2) Pozostała część terenu, oznaczonego w planie symbolem WZ, otrzymuje przeznaczenie na uprawy polowe (RP).

§ 19

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
   – terenu planistycznego położonego w obrębie Gardzienice Pierwsze, oznaczonego na załączniku Nr 12 symbolem 1 RM.

2. Przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
      b) obsługa komunikacji,
      c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Zabudowa działki siedliskiem rolnym – budynkiem mieszkalnym i towarzyszącą zabudową gospodarczą;
   2) Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynku wolnostojącym lub wbudowanej w budynek mieszkalny lub gospodarczy, pod warunkiem, że na granicy terenu zostaną zachowane standardy jakości środowiska przyrodniczego będące skutkiem prowadzonej działalności usługowej;
   3) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a. budynku mieszkalnego, usługowego – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
      b. budynku gospodarczego, garażowego – I kondygnacja nadziemna;
   4) Geometria dachów budynków projektowanych:
      a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°,
      b) budynków gospodarczych, garażowych – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 15°-30°;
   2) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego;
   3) Minimalny wskaźnik powierzchni biologiczne czynnej – 30% powierzchni terenu planistycznego;
   4) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić dojazd (dostęp do drogi publicznej) – drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW do istniejącego siedliska;
   5) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KUZ/W – 30,0 m,
      b) od północnej granicy terenu – 6,0 m,
      c) od granicy z terenem zabudowy zagrodowe – 10,0 m;
   6) Obsługa komunikacyjna – poprzez istniejący zjazd na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem KUZ/W;
   10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
      a) 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,
      b) 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 20

Opłata planistyczna

W przypadku zbycia nieruchomości ustala się stawkę 5 % opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszej zmiany planu, naliczaną zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Piaskach sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski opracowany został z zachowaniem procedury określonej w art. 17 i przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zmiany wnioskowane przez inwestorów i gminę dotyczą przeznaczenia podstawowego terenów w miejscowościach Gardzienice Pierwsze, Janówek Kolonia, Emilianów, Bystrzejowice Drugie, Piaski, Majdan Kozic Górnych, Bystrzejowice Trzecie, Piaski Górne, Majdan Brzezicki, Bystrzejowice Pierwsze na zabudowę zagrodową, jednorodzinną, usługi komercyjne handlu i rzemiosła uciążliwego oraz tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę.

Celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie działalności inwestycyjnej w granicach władania.

Warunki obsługi infrastrukturalnej powodują dla gminy skutki finansowe, związane z realizacją infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy. Zmiana planu umożliwi działalność inwestycyjną w granicach władania, przy zachowaniu procedur określonych w przepisach szczególnych oraz uzyskanie wpływów do budżetu gminy z podatków od nieruchomości.