Uchwała Nr XX/138/2012
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 27 czerwca 2012 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski – I etap

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 późn. zm.), 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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz uchwały Nr VII/28/2011 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 marca 2011 r., po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu wymienionej w § 1 niniejszej uchwały nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, Rada Miejska w Piaskach 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, 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, objęty granicami opracowania zmiany planu, wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi) , które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; w przypadku oznaczenia terenu symbolami literowymi przeznaczenie podstawowe określa się jako wielofunkcyjne, zgodnie z pkt 6;

6) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia podstawowego terenów planistycznych, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zmiany planu;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenu planistycznego;

8) **przeznaczeniu zamiennym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, które zastępuje przeznaczenie podstawowe, o zbliżonych do przeznaczenia podstawowego warunkach lokalizacyjnych i spełniające wymogi przepisów szczególnych;

9) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi projektowe, turystyki, handlu, rzemiosła, gastronomii, rzemiosło produkcyjne, zakłady obsługi, naprawy i remontów środków transportu;

10) **usługach komercyjnych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi określone w pkt 9, nie zaliczane zgodnie z przepisami szczególnymi lub zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których, sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko lub inne usługi nie emitujące hałasu, spalin;

11) **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;

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

13) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę, oznaczoną zmianą planu symbolem KDW, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;

14) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi piesze, drogi pożarowe, place, parkingi), z wykluczeniem obiektów usług komunikacji takich jak: stacje paliw, zakłady obsługi, naprawy i remontów środków transportu, myjnie samochodowe;

15) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

16) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki o tej samej funkcji, sytuowane ścianą zewnętrzną przy granicy działek budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

17) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć siedlisko rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym (do 40 DJP) lub ogrodniczym o powierzchni gruntów powyżej 1,0 ha, w którym mogą być sytuowane w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie oraz inne stosownie do ustaleń zmiany planu;

18) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, stosownie do ustaleń zmiany planu;

19) **budynku gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;

20) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odtworzenia (wymiany) obiektów budowlanych, dla których obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków;

21) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2,0 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

22) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;

23) **kondygnacji podziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

24) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

25) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn itp.);

26) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy - o dwu i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy, itp.); dopuszcza się elementy doświetlenia dachu – lukarny, okna mansardowe, wole oczy, okna połaciowe itp.;

27) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym (literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściślone na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

28) **linii wewnętrznego podziału (orientacyjnej)** – należy przez to rozumieć proponowany, orientacyjny podział terenu planistycznego na działki budowlane, do uściślenia w projektach podziału geodezyjnego;

29) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń zmiany 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;

30) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

31) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu – do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, 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 obiektów funkcjonujących sezonowo;

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

33) **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 późn. zm.).

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 4

W granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej Obszarem, określonych na rysunku 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 obszarze objętym zmianą planu, obowiązują następujące zasady budowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne, wewnętrzne i ciągi piesze – 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:
    a) dopuszcza się w etapie:
        - realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości, z warunkiem jego lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,
        - realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi oraz innych terenów o niekorzystnych dla budowy oczyszczalni (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska) warunkach hydrogeologicznych,
    b) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków,
    c) 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:
    a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

b) gospodarka odpadami niebezpiecznymi winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach – wytwarzanie i składowanie odpadów niebezpiecznych nie może zagrażać środowisku naturalnemu, w tym powodować zanieczyszczeń ziemi i wód podziemnych;

5) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi (kotłownia na olej opałowy lub inne);
6) 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 i planowanymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem oraz wykonanie potrzebnych obostrzeń na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscach skrzyżowań odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, według odpowiedniego porozumienia lub umowy, 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) budowa wnętrzowych stacji transformatorowych, będących własnością zarządcy sieci, winna być realizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, w miejscu określonym warunkami technicznymi, dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego, minimalna powierzchnia działki pod stację - 80 m²,
   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). Powyższe nie dotyczy drogi krajowej Nr 17 do której w w.w. zakresie należy stosować przepisy ustawy o drogach publicznych. 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;

7) Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
   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 średniego napięcia SN – 15 kV, dla linii WN – 40,0 m tj. 20,0 m od osi linii. Dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
   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 zalesienia, zadrzewienia -nasadzenia drzew niskopiennych, krzewów, uprawy polowe i ogrodnicze, pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;
   d) dopuszcza się zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. z warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci;
8) Zapewnienie łączności publicznej telekomunikacyjnej – w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne.

§ 7

Obowiązuje ochrona przed hałasem polegająca na utrzymaniu lub zmniejszeniu poziomu hałasu do poziomu hałasu dopuszczalnego (lub poniżej), określonego przez wskaźniki hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi, dla następujących rodzajów terenów, przeznaczonych zmianą planu:

1) pod zabudowę mieszkaniową
   - oznaczonych symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   - oznaczonych symbolem RM,MN – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
   - oznaczonych symbolem RM – zabudowa zagrodowa,
   - oznaczonych symbolem MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi komercyjne
   - oznaczonych symbolem U,MN – usługi komercyjne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne, bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
   – terenów planistycznych, położonych w obrębie Bystrzejowice A Reforma, oznaczonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami 1 MN, 2 MN, 3 RM i KDW.

2. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) Terenu oznaczonego symbolem 3 RM – zabudowa zagrodowa;
   3) Terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) Terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN:
      a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,
      b) infrastruktura techniczna,
      c) obsługa komunikacji;
   2) Terenu oznaczonego symbolem 3 RM:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obsługa komunikacji,
      c) zieleń izolacyjna.
   3) Terenu oznaczonego symbolem KDW – infrastruktura techniczna.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN:
   1) Wydzielenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwzględnieniem poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej do szerokości min. 5,0 m od osi istniejącej drogi oraz wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m, dla obsługi działek w granicach terenu oznaczonego symbolem 3 RM, zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym;
   2) Dopuszcza się podział każdego z terenów na 2 działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m², warunkowany wydzieleniem projektowanych dróg wewnętrznych (KDW), wymienionych w ust. 4 pkt 1;
   3) Zabudowa każdej z działek w obrębie terenów:
      a) budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
      b) budynkiem gospodarczym, garażem wolnostojącym lub wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkalnego, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;
   2) Dopuszcza się lokalizację w zabudowie wymienionej w ust. 4 pkt 3 nieuciążliwych usług komercyjnych;
   3) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w ust. 4 pkt 3b i 4 przy granicy wydzielonych działek lub w zbliżeniu do granicy sąsiednich działek na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
   4) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku wymienionego w ust. 4 pkt 3a – dwie kondygnacje nadziemne – do 9,5 m,
b) budynków wymienionych w ust. 4 pkt 3b i 4 – wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;

5) Geometria dachów:
a) budynku wymienionego w ust. 4 pkt 3a – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
b) budynków wymienionych w ust. 4 pkt 3b i 4 – wolnostojących – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 40º; w przypadku sytuowania zabudowy w sposób określony w ust. 4 pkt 5 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30º;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki lub terenu planistycznego;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki lub terenu planistycznego;

10) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
a) od granicy ewidencyjnej istniejącej drogi wewnętrznej:
- zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 10,0 m,
- zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi - mieszkaniowej – 20,0 m,
b) od linii rozgraniczających projektowanej drogi wewnętrznej – 4,0 m;

11) Obsługa komunikacyjna:
a) istniejącą drogą wewnętrzną, poszerzoną w sposób określony w ust. 4 pkt 1,
b) projektowaną drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW;

12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni usługowej;

13) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3 RM:

1) Wydzielenie terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, warunkowane wydzieleniem projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;

2) Zabudowa każdej z działek w obrębie terenu planistycznego:
a) budynkiem mieszkalnym,
b) budynkami gospodarczymi, garażowymi, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

3) Sytuowanie zabudowy wymienionej w ust. 5 pkt 2 z uwzględnieniem:
a) strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu,
b) możliwości lokalizacji budynków wymienionych w ust. 5 pkt 2b przy wspólnej granicy działek w obrębie terenu 3 RM lub w zbliżeniu do granicy sąsiednich działek na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;

2) Maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku wymienionego w ust. 5 pkt 2a – dwie kondygnacje nadziemne – do 9,5 m,
b) budynków wymienionych w ust. 5 pkt 2b – wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna;

3) Geometria dachów:
a) budynku wymienionego w ust. 5 pkt 2a – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynków wymienionych w ust. 5 pkt 2b – wolnostojących – dachy wielospadowe o nachyleniu do 40º; w przypadku sytuowania zabudowy w sposób określony w ust. 5 pkt 3b dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30º;

4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki lub terenu planistycznego;
5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki lub terenu planistycznego;
8) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od linii rozgraniczającej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 5,0 m,
   b) od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną – min. 4,0 m,
   c) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej – min. 7,5 m, w przypadku przebudowy linii (na kablową) odległość ta nie obowiązuje;
9) Obsługa komunikacyjna – projektowanymi drogami wewnętrznymi, włączonymi poprzez istniejącą drogę wewnętrzną do drogi publicznej gminnej;
10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych -
    1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;
11) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami KDW:
   1) Istniejącej drogi wewnętrznej – poszerzenie do minimalnej szerokości umożliwiającej obsługę terenów budowlanych wyznaczonych niniejszą zmianą planu, min. 5,0 m od osi drogi (wg ewidencji);
   2) Projektowanych dróg wewnętrznych - wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 5,0 m.

§ 9

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę zagrodową (oznaczonego symbolem M4) oraz na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
   – terenów planistycznych, położonych w obrębie Bystrzejowice Pierwsze, oznaczonych na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały symbolami 4 U, 5 RM i KDW.

2. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Terenu oznaczonego symbolem 4 U – usługi komercyjne;
   2) Terenu oznaczonego symbolem 5 RM – zabudowa zagrodowa;
   3) Terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) Terenu oznaczonego symbolem 4 U:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) składy, magazyny,
      c) infrastruktura techniczna,
      d) obsługa komunikacji,
      e) zieleń izolacyjna, osłonowa;
   2) Terenu oznaczonego symbolem 5 RM:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obsługa komunikacji,

c) obsługa rolnictwa.

3) Terenu oznaczonego symbolem KDW – infrastruktura techniczna.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 U:

1) Adaptacja istniejącej zabudowy działki:
   a) budynku mieszkalnego
   b) zabudowy gospodarczej, garażowej;
2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, wymienionych w ust. 4 pkt 1b (lub ich części), ich rozbudowę i budowę nowych z przeznaczeniem na:
   a) zakład usługowo-naprawczy samochodów z blacharnią i lakiernią (stacja obsługi i remontowa środków transportu) – zaliczany do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w znaczeniu i z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych,
   b) usługi handlu;
3) Obiekty zakładu wymienionego w ust. 4 pkt 2a należy lokalizować w maksymalnym oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem następujących warunków:
   a) zasięg oddziaływania przedsięwzięcia należy ograniczyć do terenu na którym jest realizowane – na granicy terenu z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową obowiązuje ograniczenie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza, aby ich poziom nie przekraczał wielkości dopuszczalnych; nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
   b) zagospodarowanie terenu – nawierzchnie ciągów komunikacyjnych, placów, miejsc parkingowych i sposób ich odwodnienia należy urządzić w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód podziemnych oraz gleby (zastosowanie separatorów zanieczyszczeń wód opadowych substancjami ropopochodnymi i osadami),
   c) zastosowanie rozwiązań technicznych w obiektach zakładu, uciążliwych dla środowiska (lakiernia) ograniczających ich oddziaływanie na sąsiednie tereny (np. odpowiednie wielkości wyrzutni lakierni, odpowiednie pomieszczenia na przewidziane do wytworzenia odpady niebezpieczne),
   d) wzdłuż granic z istniejącymi i planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej należy urządzić pas zieleni izolacyjnej, osłonowej – wysokiej i średniej – zimozielonej,
   e) ochrona gruntów – warstwa humusu przemieszczona w toku budowy winna być użyta do urządzenia zieleni w obrębie zakładu;
4) Dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego i zmianę jego użytkowania, z przeznaczeniem pomieszczeń (lub ich części) na funkcje usługowe – handlu, z zachowaniem warunków zmiany planu;
5) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego (mieszkalno-usługowego, usługowego) – dwie kondygnacje nadziemne – do 10,0 m,
   b) zabudowy zakładu mechaniki pojazdowej, gospodarczej (składów i magazynów), garażowej - wolnostojącej - jedna kondygnacja nadziemna;
6) Geometria dachów:
   a) budynku wymienionego w ust. 4 pkt 5a – adaptacja stanu istniejącego lub (w przypadku rozbudowy) dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
   b) budynków wymienionych w ust. 4 pkt 5b – wolnostojących – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 40º, dopuszcza się dachy jednospadowe na obiektach o dużej rozpiętości, o nachyleniu połaci do 20º;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego;
9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP(Z) – wyznaczona przez istniejącą zabudowę – około 22,0 m,
   b) od linii rozgraniczających projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – wyznaczona przez istniejącą zabudowę – około 2,0 m (lub 7,0 m od zachodniej granicy z sąsiednią działką budowlaną);
10) Obsługa komunikacyjna:
   a) drogą powiatową nr 2109L, oznaczoną symbolem KDP(Z),
   b) projektowaną drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 8;
11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 20 m² powierzchni użytkowej (usługi handlu),
   c) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni zabudowy projektowanego zakładu;
12) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5 RM:
1) Zabudowa terenu oznaczonego symbolem 5 RM, z zachowaniem warunków zmiany planu, z dopuszczeniem lokalizacji:
   a) budynku mieszkalnego,
   b) budynku gospodarczego, garażowego,
   c) budynków magazynowo-składowych, usługowych;
2) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 9,5 m,
   b) budynków wymienionych w ust. 5 pkt 1b i c – jedna kondygnacja nadziemna;
3) Geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
   b) budynków wymienionych w ust. 5 pkt 1b i c – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 40º, dopuszcza się dachy jednospadowe na obiektach o dużej rozpiętości, o nachyleniu połaci do 20º;
4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego;
5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego;
6) Nieprzekraczalne linie zabudowy, od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW oraz od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 4 U – 5,0 m;
7) Zabudowę terenu warunkuje się:
   a) wydzieleniem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
   b) w przypadku lokalizacji siedliska rolnego bez funkcji wymienionej w ust. 3 pkt 2c, zapewnieniem dostępu do drogi publicznej – powiatowej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
8) Obsługa komunikacyjna:
   a) wydzieloną drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW o minimalnej szerokości 5,0 m,

b) w przypadku wymienionym w ust. 5 pkt 7b - drogą konieczną spełniającą wymogi dojazdu pożarowego;

9) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni zabudowy obiektów obsługi rolnictwa;
10) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:
   1) Wydzielenie drogi wewnętrznej dla obsługi terenów objętych zmianą o minimalnej szerokości 5,0 m, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 7b;
   2) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni drogi w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód podziemnych oraz gleby.

§ 10

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
   – terenów planistycznych, położonych w obrębie Piaski, oznaczonych na załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały symbolami 6 RM i KDW.

2. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Terenu oznaczonego symbolem 6 RM – zabudowa zagrodowa;
   2) Terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) Terenu oznaczonego symbolem 6 RM:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) infrastruktura techniczna,
      c) obsługa komunikacji;
   2) Terenu oznaczonego symbolem KDW – infrastruktura techniczna.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6 RM:
   1) Zabudowa terenu lub każdej z działek w obrębie terenu planistycznego, z zachowaniem warunków zmiany planu:
      a) budynkiem mieszkalnym,
      b) budynkami gospodarczymi, ewentualnie inwentarskimi, garażowymi w zabudowie zagrodowej lub lokalizacja jednego siedliska rolnego;
   2) Dopuszcza się lokalizację na jednej z działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującej:
      a) budynek mieszkalny jednorodzinny,
      b) budynki – gospodarczy, garażowy,
      z zachowaniem warunków zmiany planu;
   3) W przypadku zabudowy terenu budynkami wymienionymi w ust. 4 pkt 1 dopuszcza się ich sytuowanie przy wspólnej granicy działek objętych zmianą planu lub w zbliżeniu do niej na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
   4) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
b) budynków wymienionych w ust. 4 pkt 1b i 2b – wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
b) budynków wymienionych w ust. 4 pkt 1b i 2b – wolnostojących – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 40º; dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º na obiektach o dużej rozpiętości lub sytuowanych w sposób określony w ust. 4 pkt 3;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki lub terenu planistycznego;

7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki lub terenu planistycznego;

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
a) zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi, wymienionej w ust. 4 pkt 1b i 2b - min. 12,0 m od granicy lasu (oznaczonego symbolem ZL) tj. min. 9,0 m od południowej granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDW,
b) zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – mieszkaniowej – min. 30,0 m od granicy lasu (oznaczonego symbolem ZL);

9) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, wymienioną w ust. 5;

10) Grodzenie działki od strony ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW z uwzględnieniem jej poszerzenia do normatywnych parametrów, określonych zmianą planu;

11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych -
2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny;

12) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:
1) Poszerzenie ogólnodostępnej drogi dojazdowej do pól do minimalnych parametrów ciągu pieszo-jezdnego – 5,0 m;
2) Włączenie drogi wewnętrznej do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 837, oznaczonej symbolem KD-W(Z), przez istniejący zjazd, z uwzględnieniem zjazdu obsługującego istniejącą, przy drodze wojewódzkiej, zabudowę zagrodową – na warunkach zarządcy drogi.

§ 11

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
– terenu planistycznego, położonego w obrębie Żegotów, oznaczonego na załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały symbolem 7 RM,MN.

2. Przeznaczenie terenu 7 RM,MN:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa zagrodowa,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,
b) obsługa komunikacji,
c) usługi komercyjne.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7 RM,MN:
1) Zabudowa terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu i warunkami realizacji określonymi dla przeznaczenia wielofunkcyjnego;
2) Dopuszcza się podział terenu planistycznego z uwzględnieniem następujących warunków:
a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową – 2000 m²,
b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną – 1000 m²,
c) minimalna szerokość drogi wewnętrznej, wydzielonej dla obsługi działki (lub działek), powstałych w wyniku podziału geodezyjnego, nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – 5,0 m;
3) Zabudowa każdej z wydzielonych działek:
a) budynkiem mieszkalnym w zabudowie zagrodowej lub jednorodzinnej,
b) budynkiem gospodarczym, garażowym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) budynkami gospodarczymi, garażowymi w zabudowie zagrodowej.
4) Dopuszcza się lokalizację w zabudowie wymienionej w ust. 3 pkt 3, lokalizowanej na działce posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nieuciążliwych usług komercyjnych;
5) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w ust. 3 pkt 3b i c (za wyjątkiem budynków gospodarczo-inwentarskich) przy wspólnej granicy działek objętych zmianą planu lub w zbliżeniu do niej na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
6) Maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
b) budynków wymienionych w ust. 3 pkt 3b, c i 4 – wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna;
7) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
b) budynków wymienionych w ust. 3 pkt 3b, c i 4 – wolnostojących – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 40º; dopuszcza się dachy jednospadowe, o nachyleniu połaci do 20º na obiektach o dużej rozpiętości lub sytuowanych w sposób określony w ust. 3 pkt 5;
8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
a) działki lub terenu z zabudową zagrodową - 40% ich powierzchni,
b) działki lub terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30% ich powierzchni,
c) w przypadku lokalizacji usług w zabudowie wymienionej w pkt a lub b wskaźnik ten wzrośnie o 10%,
9) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
a) działki lub terenu z zabudową zagrodową - 30% ich powierzchni,
b) działki lub terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% ich powierzchni,

c) w przypadku lokalizacji usług w zabudowie wymienionej w pkt a lub b wskaźnik ten zostanie zmniejszony o 10%;

10) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2117L, oznaczonej symbolem KDP(Z);

11) Obsługa komunikacyjna:
   a) drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(Z), poprzez zjazd na warunkach zarządcy drogi,
   b) w przypadku podziału geodezyjnego terenu – drogą wewnętrzną o której mowa w ust. 3 pkt 2c;

12) Grodzenie działki przyległej do drogi powiatowej z uwzględnieniem docelowego jej poszerzenia do parametrów drogi zbiorczej – w minimalnej odległości 10,0 m od osi drogi;

13) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług;

14) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 12

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne, bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) **– terenu planistycznego, położonego w obrębie Wola Gardzienicka, oznaczonego na załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały symbolem 8 RM.**

2. Przeznaczenie terenu 8 RM:
   1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
   2) Przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   3) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi komercyjne, nieuciążliwe (w szczególności usługi turystyki – agroturystyka),
      b) infrastruktura techniczna,
      c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8 RM:
   1) Lokalizacja zabudowy zagrodowej – budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i garażowych, z zachowaniem warunków zmiany planu;
   2) Zamiennie do zabudowy wymienionej w ust. 3 pkt 1 ustala się możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynku mieszkalnego, i wolnostojących gospodarczego i garażowego; dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego;
   3) W zabudowie wymienionej w ust. 3 pkt 1 i 2 dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych, m.in. usług turystyki – agroturystyki; usługi mogą być również lokalizowane w budynku wolnostojącym;
   4) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w ust. 3 pkt 1-3 przy granicy sąsiednich działek lub w zbliżeniu do nich na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
   5) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowego – wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna;

6) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowego - wolnostojących – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 40º,
c) w przypadku sytuowania budynków wymienionych w ust. 3 pkt 6a i b w sposób określony w ust. 3 pkt 4 dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30º;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
a) terenu z zabudową zagrodową i zagrodową z usługami - 40% jego powierzchni,
b) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% jego powierzchni,
c) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami - 30% jego powierzchni,

8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
a) terenu z zabudową zagrodową i zagrodową z usługami - 30% jego powierzchni,
b) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jego powierzchni,
c) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami – 40% jego powierzchni;

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
a) od krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem KDG(D):
- zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 8,0 m,
- zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 20,0 m,
b) od granicy ewidencyjnej drogi, oznaczonej symbolem KDW – 8,0 m;

10) Obsługa komunikacyjna:
a) drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG(D),
b) drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW;

11) Grodzenie terenu:
a) od strony drogi gminnej (KDG(D)) w minimalnej odległości 5,0 m od granicy ewidencyjnej ww. drogi,
b) od granicy ewidencyjnej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – 2,0 m;

12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny,
c) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług;

13) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 13

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne, bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
   – terenów planistycznych, położonych w obrębie Wola Gardzienicka, oznaczonych na załączniku Nr 6 do niniejszej uchwały symbolami 9 MN, 10 MN, 11 RM, KDW i KDX.

2. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Terenów oznaczonych symbolami 9 MN i 10 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) Terenu oznaczonego symbolem 11 RM – zabudowa zagrodowa;
   3) Terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna;
   4) Terenu oznaczonego symbolem KDX – ciąg pieszy.

3. Przeznaczenie zamienne terenów oznaczonych symbolami 9 MN i 10 MN – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa).

4. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) Terenów oznaczonych symbolami 9 MN, 10 MN, 11 RM:
      a) usługi turystyki, agroturystyki,
      b) sport i rekreacja,
      c) infrastruktura techniczna,
      d) obsługa komunikacji;
   2) Terenów oznaczonych symbolami KDW i KDX – infrastruktura techniczna.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 9 MN i 10 MN:
   1) Wydzielenie geodezyjne terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub (zamiennie) rekreacji indywidualnej w powiązaniu z wytyczeniem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW i ciągu pieszego, zgodnie z warunkami zmiany planu;
   2) Zabudowa każdego z terenów:
      a) budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
      b) zamiennie do pkt a dopuszcza się budynek letniskowy (rekreacji indywidualnej),
      c) dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego, dobudowanego do budynku mieszkalnego,
      d) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego;
   3) Dopuszcza się w zabudowie wymienionej w ust. 5 pkt 2a lokalizację usług turystyki (pokoje na wynajem itp.) lub lokalizację ww. usług w budynku wolnostojącym, z zachowaniem warunków zmiany planu;
   4) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, letniskowego (rekreacji indywidualnej) – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
      b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;
   5) Geometria dachów:
      a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, letniskowego (rekreacji indywidualnej) – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynku gospodarczo-garażowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 40º;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
   a) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% jego powierzchni,
   b) terenu z zabudową mieszkalno-usługową – 30% jego powierzchni,
   c) terenu z zabudową letniskową (rekreacji indywidualnej) – 10% jego powierzchni;
7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
   a) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jego powierzchni,
   b) terenu z zabudową mieszkalno-usługową – 40% jego powierzchni,
   c) terenu z zabudową letniskową (rekreacji indywidualnej) – 70% jego powierzchni;
8) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od granicy ewidencyjnej drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D) – 15,0 m,
   b) od linii rozgraniczających projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 4,0 m,
   c) od linii rozgraniczających projektowanego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KDX – min. 2,0 m,
   d) od południowej granicy terenów, oznaczonych symbolem 10 MN – 4,0 m;
9) Obsługa komunikacyjna – projektowaną drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi publicznej – gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) oraz ciągiem pieszym, oznaczonym symbolem KDX;
10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny;
11) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
12) Ze względu na położenie terenu w otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić:
   a) urządzenie zieleni od strony dróg oraz terenu, oznaczonego symbolem 11 RM,
   b) odprowadzenie wód opadowych w kierunku suchej doliny – elementy zagospodarowania nie mogą tworzyć „ciągłych" barier dla spływu wód – wyklucza się pełne ogrodzenia lub „na cokole",
   c) tworzenie zespołów o ujednoliconej architekturze, harmonizujących kolorystycznie i formalnie z otoczeniem (kolorystyka dachów ujednolicona w odcieniach brązu, czerni, zieleni lub grafitu, zastosowanie naturalnych materiałów w szczególności jako elementów detalu – drewno, kamień, ceramika, nawiązanie do architektury tradycyjnej – w proporcjach budynków, podziałach okien i drzwi, detalu – np. okiennice, ganki, werandy).

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 11 RM:
1) Wydzielenie geodezyjne terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową (agroturystyczną) w powiązaniu z wytyczeniem obsługującej go, projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;
2) Dopuszcza się podział terenu na 3 działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m², zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym;
3) Zabudowa każdej z działek:
   a) budynkiem mieszkalnym,
   b) budynkami gospodarczymi,
   c) budynkami garażowymi;

4) Dopuszcza się w zabudowie wymienionej w ust. 6 pkt 3a lokalizację usług agroturystyki lub lokalizację ww. usług w budynku wolnostojącym, z zachowaniem warunków zmiany planu;
5) Maksymalna wysokość zabudowy:
    a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
    b) budynku gospodarczego, garażowego – wolnostojącego – jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;
6) Geometria dachów:
    a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci 30º-45º,
    b) budynku gospodarczego, garażowego – wolnostojącego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 40º;
7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
    a) w zabudowie zagrodowej - 30% powierzchni działki,
    b) w zabudowie agroturystycznej – 40% powierzchni działki;
9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
    a) od linii rozgraniczających projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 4,0 m,
    b) od północnej granicy terenu – min. 4,0 m, (tj. min, 7,0 m od krawędzi skarpy suchej doliny),
    c) od południowej granicy terenu – min. 4,0 m;
10) Obsługa komunikacyjna – projektowaną drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi publicznej – gminnej oraz ciągiem pieszym, oznaczonym symbolem KDX;
11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
    a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
    b) 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny;
12) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
13) Ze względu na położenie terenu w otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
    a) urządzenie zieleni od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 9 MN i 10 MN,
    b) odprowadzenie wód opadowych w kierunku suchej doliny – elementy zagospodarowania nie mogą tworzyć „ciągłych" barier dla spływu wód – wyklucza się pełne ogrodzenia lub „na cokole",
    c) tworzenie zespołów o ujednoliconej architekturze, harmonizujących kolorystycznie i formalnie z otoczeniem (kolorystyka dachów ujednolicona w odcieniach brązu, zieleni lub grafitu, zastosowanie naturalnych materiałów w szczególności jako elementów detalu – drewno, kamień, ceramika, nawiązanie do architektury tradycyjnej – w proporcjach budynków, podziałach okien i drzwi, detalu – okiennice, ganki, werandy).

7. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:
1) Wydzielenie geodezyjne drogi wewnętrznej dla obsługi zespołu projektowanej zabudowy (o minimalnej szerokości 8,0 m), z placem nawrotowym;
2) Dopuszcza się lokalizację w pasie ww. drogi, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zatok postojowych.

8. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDX:
   1) Wydzielenie geodezyjne ciągu pieszego o szerokości 1,5 – 3,0 m dla powiązania zespołu projektowanej zabudowy z terenami rekreacyjnymi w dnie doliny;
   2) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz zieleni osłonowej (żywopłoty) wzdłuż ogrodzeń działek budowlanych.

§ 14

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
   – terenów planistycznych, położonych w obrębie Kębłów Stary, oznaczonych na załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały symbolami 14 MN,U i 15 ZZ,WS.

2. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Terenu oznaczonego symbolem 14 MN,U:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) usługi komercyjne (rzemiosło produkcyjne, usługi projektowe, usługi handlu);
   2) Terenu oznaczonego symbolem 15 ZZ,WS:
      a) tereny rolne użytków zielonych,
      b) wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) Terenu oznaczonego symbolem 14 MN,U:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obsługa komunikacji,
      c) zieleń izolacyjna i osłonowa;
   2) Terenu oznaczonego symbolem 15 ZZ,WS:
      a) urządzenia wodne (staw rybny),
      b) infrastruktura techniczna,
      c) zieleń izolacyjna.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 14 MN,U:
   1) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego, dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego;
   2) Dopuszcza się w zabudowie wymienionej w ust. 4 pkt 1 usługi komercyjne (projektowe, rzemiosło produkcyjne – produkcja maszyn przemysłu tytoniowego, usług handlu) lub sytuowanie usług w budynku wolnostojącym, w zachodniej części terenu;
   3) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
      b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – jedna kondygnacja nadziemna;
   4) Geometria dachów:
      a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – wolnostojących - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30º; dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu do 20º;

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30% powierzchni terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni terenu planistycznego;

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KUG – 25,0 m,
   b) od południowej i wschodniej granicy terenu – 5,0 m (min. 13,0 m od granicy rowu),
   c) od zachodniej granicy terenu – 4,0 m;

8) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KUG, poprzez projektowany zjazd;

7) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług;

10) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

11) Obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
   a) urządzenie nawierzchni placów, ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz odprowadzenie wód opadowych z ich powierzchni w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby,
   b) nasadzenia zieleni izolacyjnej i osłonowej, średniej i wysokiej w pasie graniczącym z doliną rzeki Sierotki oraz od strony drogi publicznej.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 15 ZZ,WS:
   1) Adaptacja dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu łąkowego w dolinie rzeki Sierotki;
   2) Dopuszcza się budowę stawu rybnego, z zachowaniem przepisów szczególnych;
   3) Nasadzenia zieleni izolacyjnej i osłonowej, średniej i wysokiej od strony terenu oznaczonego symbolem 14 MN,U.

§ 15

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
   – terenu planistycznego, położonego w obrębie Wierzchowiska Drugie, oznaczonego na załączniku Nr 8 do niniejszej uchwały symbolem 16 MN.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 16 MN:
   1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obsługa komunikacji,
      c) usługi komercyjne.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 16 MN:
   1) Dopuszcza się podział terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na 2 działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m², z

warunkiem wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5,0 m, dla obsługi wydzielonej działki, nie mającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej oraz z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej terenów rolnych (położonych na wschód od terenu planistycznego);

2) Zabudowa każdej z działek:
   a) budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem wbudowanym,
   b) dopuszcza się budowę garażu wolnostojącego oraz budynku gospodarczego;
3) Dopuszcza się lokalizację w zabudowie wymienionej w ust. 3 pkt 2, sytuowanej na działce posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nieuciążliwych usług komercyjnych;
4) Zabudowa terenu z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zmiany planu, dotyczących stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN; w przypadku przebudowy linii na doziemną przestają obowiązywać ustalenia dotyczące strefy i ograniczenia w jej zagospodarowaniu;
5) Maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
   b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;
6) Geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
   b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - wolnostojących - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 40º;
7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 15% powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej;
8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej;
9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D) – 15,0 m,
   b) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 7,5 m;
10) Obsługa komunikacyjna:
   a) drogą gminną nr 105537L, oznaczoną symbolem KDG(D),
   b) w przypadku podziału terenu w sposób określony w pkt 1 – drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5,0 m;
11) Warunki grodzenia działki od strony drogi gminnej – minimalna odległość ogrodzenia od osi drogi gminnej – 6,0 m;
12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług;
13) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 16

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu rolnego przeznaczonego w planie na las (oznaczonego symbolem RL)
   – terenu planistycznego, położonego w obrębie Bystrzejowice B, oznaczonego na załączniku Nr 9 do niniejszej uchwały symbolem 17 MN,U.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 17 MN,U:
   1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) usługi komercyjne, handlu;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) infrastruktura techniczna,
b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 17 MN,U:
1) Zabudowa terenu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego oraz budynku wolnostojącego – gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
2) Dopuszcza się lokalizację w zabudowie wymienionej w ust. 3 pkt 1 usług komercyjnych handlu lub ich sytuowanie w budynku wolnostojącym;
3) Zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych określonych w ustaleniach ogólnych zmiany planu dla Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:
a) nawiązanie formy architektonicznej budynków do architektury tradycyjnej, regionalnej,
b) harmonizowanie zabudowy z otoczeniem poprzez kolorystykę pokrycia dachowego (odcienie brązu, grafitu lub zieleni) oraz naturalne materiały detalu (drewno, kamień, ceramika);
4) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy wspólnej granicy działek objętych zmianą planu, lub przy granicy sąsiednich działek a także w zbliżeniu na odległość min. 1,5 m do zachodniej granicy terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych;
5) Maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;
6) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - wolnostojących - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 40º; w przypadku sytuowania zabudowy w sposób określony w ust. 3 pkt 4 dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu do 30º;
7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 15% powierzchni terenu planistycznego lub działki;
8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni terenu planistycznego lub działki;
9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
a) od granic ewidencyjnych drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D) – 20,0 m,
b) od granicy lasu oznaczonego symbolem ZL – min. 12,0 m;
10) Obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe / 20 m² powierzchni użytkowej usług;
12) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 17

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
– terenu planistycznego, położonego w obrębie Bystrzejowice B, oznaczonego na załączniku Nr 10 do niniejszej uchwały symbolem 18 MN.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 18 MN:
   1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 18 MN:
   1) Podział terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na 2 działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m², z warunkiem wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5,0 m, we wschodniej części terenu - zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym;
   2) Zabudowa każdej z działek, wymienionych w ust. 3 pkt 1, budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem wbudowanym lub dobudowanym; dopuszcza się budowę garażu lub budynku gospodarczo-garażowego - wolnostojącego;
   3) Zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych określonych w ustaleniach ogólnych zmiany planu dla Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:
      a) nawiązanie formy architektonicznej budynków do architektury tradycyjnej, regionalnej,
      b) harmonizowanie zabudowy z otoczeniem poprzez kolorystykę pokrycia dachowego (odcienie brązu, grafitu lub zieleni) oraz naturalne materiały detalu (drewno, kamień, ceramika);
   4) Maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
      b) budynku gospodarczego, garażowego – wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;
   5) Geometria dachów:
      a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
      b) budynku gospodarczego, garażowego – wolnostojących - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 40º;
   6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej;
   7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki budowlanej;
   8) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
      a) od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D) – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy - 15,0 m,
      b) od granic drogi wewnętrznej – 4,0 m;
   9) Obsługa komunikacyjna:
      a) drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG(D),
      b) drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5,0 m;
   10) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych -
   1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;

11) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 18

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
   – terenu planistycznego, położonego w obrębie Kębłów, oznaczonego na załączniku Nr 11 do niniejszej uchwały symbolem 19 U,MN.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 19 U,MN:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) usługi komercyjne (rzemiosła, handlu, gastronomii),
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 19 U,MN:
   1) Zabudowa strefowa terenu przy drodze krajowej ekspresowej S12/S17, na odcinku stanowiącym obwodnicę miasta Piaski, z uwzględnieniem uciążliwości ruchu komunikacyjnego:
      a) w pasie terenu o szerokości 50,0-100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej lokalizacja obiektów usługowych:
         - stacji obsługi i napraw środków transportu (przeglądy i diagnostyka samochodów, warsztat naprawy samochodów z wyłączeniem usług blacharsko-lakierniczych),
         - usług handlu (sklep motoryzacyjny, spożywczo-przemysłowy),
         - usług gastronomicznych,
         - dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego dla obsługi zabudowy wymienionej w ust. 3 pkt 1b,
      b) na pozostałym terenie, w maksymalnym oddaleniu od drogi ekspresowej lokalizacja budynku mieszkalnego – wolnostojącego lub mieszkalno-usługowego;
      c) lokalizację nowej zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu dopuszcza się z zastrzeżeniem zastosowania urządzeń ochrony przed uciążliwościami ruchu drogowego,
      d) urządzenie nawierzchni placów, ciągów komunikacyjnych i parkingów oraz ich odwodnienie w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb, substancjami ropopochodnymi i osadami;
   2) Maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne – do 10,0 m,
   3) Geometria dachów:
      a) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 25º-45º,
      b) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 20º, jeśli ich zastosowanie jest uwarunkowane technicznie lub technologicznie (np. na budynkach o dużych rozpiętościach konstrukcji dachu);
   4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40% powierzchni terenu planistycznego;

5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni terenu planistycznego;
6) Nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej ekspresowej S12/S17, stanowiącej obwodnicę m. Piaski, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) zabudowy usługowej, składowej – 50,0 m (8,0 m od linii rozgraniczającej ww. drogi),
   b) zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej – 100,0 m;
7) Obsługa komunikacyjna – drogą dojazdową, oznaczoną symbolem D, serwisową drogi krajowej ekspresowej klasy S (oznaczonej symbolem KDE-S12/S17);
8) Nasadzenia zieleni osłonowej i izolacyjnej – średniej i wysokiej – zimozielonej w szczególności od strony drogi ekspresowej;
9) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni zabudowy obiektów usługowych;
10) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 19

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego na uprawy rolne bez prawa zabudowy, z możliwością adaptacji stanu istniejącego (oznaczonego symbolem RP 1)
   – terenu planistycznego, położonego w obrębie Gardzienice Drugie, oznaczonego na załączniku Nr 12 do niniejszej uchwały symbolem 20 MN,U.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 20 MN,U:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) usługi komercyjne, nieuciążliwe (rzemiosła);
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) infrastruktura techniczna,
      b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 20 MN,U:
   1) Zabudowa terenu:
      a) budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
      b) wolnostojącymi budynkami - gospodarczym oraz garażem; dopuszcza się budowę garażu dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny;
   2) W zabudowie wymienionej w ust. 3 pkt 1b możliwość prowadzenia działalności gospodarczej – rzemiosła produkcyjnego związanego z montażem mebli; dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku usługowego;
   3) Obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy terenu, określonych przez obowiązujące przepisy, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczeń powietrza w wyniku prowadzonej działalności;
   4) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w ust. 3 pkt 1 b i 2 przy granicy sąsiedniej działki lub w zbliżeniu do niej na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
   5) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,5 m,
b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – wolnostojących – jedna kondygnacja nadziemna – do 7,0 m;

6) Geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30º-45º,
b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – wolnostojących - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 40º; dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 30º w przypadku sytuowania zabudowy w sposób określony w ust. 3 pkt 4;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30% powierzchni terenu planistycznego;

8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni terenu planistycznego;

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
a) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 837, oznaczonej symbolem KD-W(Z)- wyznaczona przez istniejącą zabudowę – 30,0 m,
b) od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 3,0 m;

10) Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem KD-W(Z) przez istniejący zjazd;

11) Warunki grodzenia:
a) od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem KD-W(Z) w odległości min. 1,0 m od granicy rowu odwadniającego,
b) od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – 1,0 m;

12) Urządzenie zieleni izolacyjnej, osłonowej od strony dróg – wojewódzkiej i wewnętrznej;

13) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni zabudowy usługowej;

14) Obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20

Dla terenów objętego niniejszą zmianą, ustala się stawkę procentową w wysokości 15%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Piaski, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem uchwalenia zmiany planu, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

§ 21

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, z późniejszymi zmianami, w granicach terenu objętego zmianą planu.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Piaskach.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski

ZAŁĄCZNIK NR 13
DO UCHWAŁY NR XX/138/2012
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
Z DNIA 27 CZERWCA 2012 R.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PIASKI

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 24 kwietnia do 15 maja 2012 r. W ustalonym terminie tj. do 5 czerwca 2012 r. nie wniesiono uwag.

ZAŁĄCZNIK NR 14
DO UCHWAŁY NR XX/138/2012
RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH
Z DNIA 27 CZERCA 2012 R.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski powoduje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa), które należą do zadań własnych gminy, ramach środków własnych, środków pomocowych Unii Europejskiej, funduszy ochrony środowiska oraz prywatnych inwestorów.

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 na podstawie uchwały Nr VII/28/2011 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski.

Zmiana wnioskowana przez inwestorów dotyczy przeznaczenia terenów w obrębach: Bystrzejowice A Reforma, Bystrzejowice I, Piaski, Żegotów, Wola Gardzienicka, Kębłów Stary, Wierzchowiska Drugie, Bystrzejowice B, Kębłów, Gardzienice Drugie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, usługi komercyjne oraz komunikację. Celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie działalności inwestycyjnej w granicach władania.

Procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.)

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie oraz został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia do 15 maja 2012 r. W ustalonym terminie tj. do 5 czerwca 2012 r. nie wniesiono uwag.

Warunki obsługi infrastrukturalnej powodują dla gminy skutki finansowe, związane z realizacją infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej), 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.