Uchwała Nr XLVII/341/2014
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 30 października 2014 roku

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 2013 r. poz. 594, 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 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz uchwał Rady Miejskiej w Piaskach Nr XXIII/176/2012 z dnia 30 października 2012 r. i Nr XXIX/224/2013 z dnia 28 marca 2013 r., Rada Miejska w Piaskach uchwala co następuje:

§1

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, wymieniony w ust. 2 niniejszej uchwały nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r., z późn. zm.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 15, poz. 441, z późn. zm.).

§2

1. Zmianę planu stanowią:
   1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1-15 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 16 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 17 do niniejszej uchwały.

§3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski zatwierdzony uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 15, poz. 441 z późn. zm.);

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 (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub symbolem literowym o określonym 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 terenie planistycznym;

6) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** (oznaczonym numerem i symbolami literowymi przedzielonymi przecinkiem) – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu dotyczących terenu planistycznego, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z funkcją podstawową, ustaloną zmianą planu;

8) **terenie zabudowy** – należy przez to rozumieć teren leżący w otoczeniu drogi, na którym dominują obszary o miejskich zasadach zagospodarowania, wymagające urządzeń infrastruktury technicznej lub obszary przeznaczone pod takie zagospodarowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

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 handlu, gastronomii, rzemiosła, agroturystyka, ochrona zdrowia, odnowa biologiczna, rehabilitacja, usługi motoryzacyjne oraz inne o zbliżonych warunkach lokalizacyjnych;

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

11) **drodze niepublicznej (wewnętrznej)** - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;

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 lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

13) **dostępie działki budowlanej do drogi wewnętrznej** - należy przez to rozumieć dostęp terenu planistycznego do obsługującej go drogi, nie zaliczanej do dróg publicznych, poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

14) **dachu wielospadowym -** należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych;

15) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi) z wykluczeniem obiektów obsługi komunikacji, wymienionych w pkt 16**;**

16) **terenie obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty stacji paliw, warsztaty usługowo-naprawcze (m.in. wulkanizacja, wymiana części i podzespołów oraz prowadzące bieżące prace naprawcze z wyłączeniem blacharstwa i lakiernictwa);

17)**środkach ochrony minimalizujących wpływ inwestycji na środowisko** – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczno-inżynieryjne lub techniczno-przestrzenne ograniczające negatywne oddziaływanie inwestycji (uciążliwych dla środowiska jak drogi, zakłady usługowe) na środowisko. Do środków ochrony czynnej należą np. wały ziemne, ekrany przeciwhałasowe i tłumiące drgania, pasy zadrzewień, do środków ochrony biernej – związane z zapewnieniem wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych. Wybór środków czynnej ochrony środowiska zależy od skali i charakteru zagrożeń i jest dokonywany na podstawie dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi;

18) **adaptacji** - należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odtworzenia obiektów budowlanych, dla których obowiązują zasady jak dla budowy nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

19) **siedlisku rolnym w zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć siedlisko rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym (do 40 DJP) lub ogrodniczym, o powierzchni gruntów rolnych powyżej 1,0 ha, w skład których mogą wchodzić budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz garaże;

20) **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 dotyczących terenu planistycznego;

21) **zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć dwa budynki o tej samej funkcji sytuowane ścianą zewnętrzną przy granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

22) **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 w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;

23) **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 uznaję się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

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

25) **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;

26) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

27) **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;

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

29) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, 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 okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;

30) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, 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;

31) **linii wewnętrznego podziału orientacyjnej** – proponowany, orientacyjny podział terenu planistycznego na działki budowlane, do uściślenia w projektach podziału geodezyjnego;

32) **granicy lasu** – należy przez to rozumieć ustaloną na mapie ewidencyjnej linię wydzielającą teren użytkowany i określony w rejestrze gruntów jako las;

33) **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 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej, w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

34) **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 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 funkcjonujących sezonowo;

35)**infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów, urządzeń i obiektów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;

36) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi;

37) **przepisach ustawy** bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.).

2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 4

Na terenach objętych zmianą planu ustala się następujące warunki ochrony przeciwpowodziowej:

1) w odniesieniu do terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wydzielonych na rysunku zmiany planu, obowiązują zakazy wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przeciwpowodziową lub zwiększać zagrożenie powodziowe, a w szczególności:
    a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych,

b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań, odsypisk,
c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie;

2) jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od zakazów określonych w pkt 1.

§ 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 i wewnętrzne – 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 innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;

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 zmiany planu, 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 m^2,
    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 dopuszcza się w liniach rozgraniczających ulicy (drogi) a w przypadku terenów przylegających do drogi ekspresowej S17(S12) w wyznaczonym kanale technologicznym. W przypadku lokalizacji linii elektroenergetycznych i złącz kablowych w pasach technicznych dróg (z wyłączeniem drogi ekspresowej S17(S12)), 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 niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

b) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, przestają obowiązywać ustalenia pkt a, 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

1. 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 jednorodzinną - oznaczonych symbolem **MN;**
   2) pod zabudowę zagrodową - oznaczonych symbolem **RM**.

2. W przypadku sytuowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania inwestycji uciążliwych dla środowiska jak drogi, usługi itp. obowiązuje stosowanie środków ochrony minimalizujących wpływ na środowisko, w znaczeniu niniejszej zmiany planu.

§ 8

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń terenów objętych zmianą planu od strony dróg i przestrzeni publicznych:

1) ogrodzenia powinny być usytuowane w linii wyznaczonej przez linie rozgraniczające drogę publiczną lub ogólnodostępną drogę wewnętrzną; dopuszcza się miejscowe wycofanie linii grodzenia w celu ominięcia istniejących elementów zagospodarowania (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, kapliczek itp.) oraz w miejscu sytuowania bram wjazdowych;
2) bramy wjazdowe przy drogach o szerokości poniżej 10,0 m w liniach rozgraniczających muszą zostać cofnięte o min. 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie powinna przekraczać 1,8 m;
4) ogrodzenia powinny być ażurowe, dopuszcza się na odcinkach ogrodzenia pełne oraz stosowanie cokołów.

§ 9

1. Na terenach objętych zmianą planu obowiązuje zakaz umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.

2. Na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się umieszczanie reklam; znaków informacyjno-plastycznych na budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m².

3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wymienionych w ust. 2 obok siebie jest możliwe jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie przekroczy 1,5 m² w przypadku reklam i znaków informacyjno-plastycznych lokalizowanych na budynkach i obiektach małej architektury.

4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (np. wiaty przystankowe) nie może zakłócać ich użytkowania.

5. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) w miejscach widocznych z drogi ekspresowej S17(S12);
   2) na drzewach i w zasięgu ich koron;
   3) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (jak latarnie, słupy linii elektroenergetycznych, transformatory, itp.);
   4) zakazuje się wspornikowego zawieszania znaków informacyjno-plastycznych i reklam, poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

6. Ustalenia ust. 1-5 nie dotyczą znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez gminę oraz znaków w rozumieniu przepisów szczególnych o znakach i sygnałach.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP1)
- terenów planistycznych położonych w obrębie Wierzchowiska Pierwsze, oznaczonych na załączniku Nr 1 symbolami 1RM, 2KDW i 3KDW.

2. Przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) terenu oznaczonego symbolem **1RM** – zabudowa zagrodowa,
   b) terenów oznaczonych symbolami **2KDW** i **3KDW** – droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) terenu oznaczonego symbolem **1RM**:
      - infrastruktura techniczna,
      - obsługa komunikacji,
   b) terenów oznaczonych symbolami **2KDW** i **3KDW** – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1RM**:
1) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane pod zabudowę zagrodową o minimalnej powierzchni 2000 m², zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym;
2) zabudowa działek wymienionych w pkt1 siedliskami rolnymi;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się budynki o wysokości większej – do 12,0 m, w przypadkach uzasadnionych warunkami technologicznymi lub konstrukcyjnymi;
4) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDW – 11,0 m,
   b) od granic ewidencyjnych dróg (w ciągu dróg oznaczonych symbolami 2KDW i KDW) – 10,0 m;
8) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW, włączoną do drogi gminnej oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 2KDW i KDW;
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację stacji transformatorowej na działce wydzielonej zgodnie z warunkami ustaleń ogólnych zmiany planu dotyczących infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym; dopuszcza się lokalizację budynku stacji w odległości min. 1,5 m od granic sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów szczególnych;
11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **3KDW**:
1) wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości 8,0 m (poszerzenie istniejącej drogi o 1m z działki objętej zmianą planu);
2) budowa w wydzielonym pasie drogowym sieci infrastruktury technicznej – uzbrojenia zespołu zabudowy.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2KDW**:
1) wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem graficznym (poszerzenie istniejącej drogi z działki objętej zmianą o około 1,5 m tj. 4,0 m od osi istniejącej drogi);
2) dopuszcza się budowę w wydzielonym pasie drogowym sieci infrastruktury technicznej – uzbrojenia działek budowlanych.

§ 11

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP)
- terenów planistycznych położonych w obrębie Nowiny, oznaczonych na załączniku Nr 2 symbolami 4RM i 5KDW.

2. Przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) terenu oznaczonego symbolem **4RM** – zabudowa zagrodowa,
   b) terenu oznaczonego symbolem **5KDW** – droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) terenu oznaczonego symbolem **4RM**:
      - usługi agroturystyki,
      - infrastruktura techniczna,
      - obsługa komunikacji,
   b) terenu oznaczonego symbolem **5KDW** – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **4RM**:
1) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m²;
2) zabudowa działek wymienionych w pkt 1 siedliskami rolnymi;
3) dopuszcza się lokalizację usług agroturystyki w budynku mieszkalnym lub w maksymalnie dwóch budynkach wolnostojących w obrębie każdej działki budowlanej;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym, budynków usług agroturystyki – 8,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
5) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym, budynku usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 20,0 m,
   b) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5KDW – 4,0 m,
   c) od zachodniej linii rozgraniczającej terenu planistycznego – 12,0 m;
9) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW, włączoną do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z);
10) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny w usługach agroturystyki.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **5KDW**:
1) wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości 5,0 m,
2) budowa w wydzielonym pasie drogowym sieci infrastruktury technicznej – uzbrojenia zespołu zabudowy.

§ 12

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele trwałych użytków zielonych (oznaczonego symbolem RP2)

- terenów planistycznych położonych w obrębie Brzeziczki, oznaczonych na załączniku Nr 3 symbolami 8RM i 9R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) terenu oznaczonego symbolem **8RM** – zabudowa zagrodowa,
   b) terenu oznaczonego symbolem **9R-ZZ** – użytki zielone, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
2) przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem **8RM**:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **8RM**:
1) odtworzenie siedliska rolnego w części działki wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy wschodniej granicy działki objętej zmianą planu lub w zbliżeniu do ww. granicy na odległość minimalną 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
3) dopuszcza się lokalizację na wyznaczonym terenie budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 7,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
5) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-30°;
6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki;
8) urządzenie zieleni izolacyjnej, osłonowej przy granicy z terenem oznaczonym symbolem 9R-ZZ;
9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 8,0-10,0 m,
   b) od południowej linii rozgraniczającej terenu planistycznego – w nawiązaniu do linii zabudowy istniejącego budynku – 6,0-5,0 m;
10) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
11) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **9R-ZZ** –
obowiązują warunki zagospodarowania określone w przepisach z zakresu prawa wodnego dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 13

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 Brzezice, oznaczonego na załączniku Nr 4 symbolem 10RM.

2. Przeznaczenie terenu **10RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **10RM**:
1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym;
2) dopuszcza się podział terenu planistycznego zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednią nieruchomością przeznaczoną na cele rolne (nr ewid. 626/7) i wymiany gruntów, zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 8,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
4) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki lub terenu planistycznego;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki lub terenu planistycznego;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 15,0 m;
8) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 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 Brzezice, oznaczonego na załączniku Nr 5 symbolem 11RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **11RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **11RM**:

1) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m², zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym;
2) zabudowa działek wymienionych w pkt1 siedliskami rolnymi;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się budynki o wysokości większej – do 12,0 m, w przypadkach uzasadnionych warunkami technologicznymi lub konstrukcyjnymi;
4) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDW – 13,0 m,
   b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 7,5 m;
8) w zagospodarowaniu terenu planistycznego należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
9) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi gminnej;
10) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 15

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP1)
- terenu planistycznego położonego w obrębie Miasto Piaski, oznaczonego na załączniku Nr 6 symbolem 12MN.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **12MN**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi (rehabilitacja, ochrona zdrowia)
   b) infrastruktura techniczna,
   c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **12MN**:
1) zabudowa terenu planistycznego budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczo-garażowym; dopuszcza się zabudowę dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i dwoma gospodarczo-garażowymi bez podziału na działki budowlane;
2) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu ochrony zdrowia, rehabilitacji – wbudowanych w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym z zachowaniem warunków zmiany planu i bezpośredniego dostępu do ulicy oznaczonej symbolem KUZ;
3) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m² w przypadku budowy drogi dojazdowej (ulicy miejskiej) przy zachodniej granicy terenu planistycznego;

4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy północnej granicy terenu planistycznego lub w zbliżeniu do niej na odległość min. 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego - 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) budynku gospodarczo-garażowego, usługowego – 8,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
6) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) budynków gospodarczo-garażowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°,
   c) dopuszcza się w przypadku sytuowania zabudowy w sposób określony w pkt 4, budynków wym. w pkt a i b dachami jednospadowymi o nachyleniu połaci do 40°;
7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki;
9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KUZ – 20,0 m,
   b) od zachodniej granicy terenu – 8,0 m;
10) obsługa komunikacyjna – ulicą zbiorczą oznaczoną symbolem KUZ, włączoną do drogi gminnej;
11) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe na 30,0 m² powierzchni całkowitej usług.

§ 16

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 Kawęczyn, oznaczonego na załączniku Nr 7 symbolem 13RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **13RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **13RM**:
1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym;
2) dopuszcza się lokalizację na terenie planistycznym drugiego budynku mieszkalnego bez wydzielania działki;
3) dopuszcza się podział terenu planistycznego na dwie działki budowlane o powierzchni min. 1500 m²;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się budynki o wysokości większej – do 12,0 m, w przypadkach uzasadnionych warunkami technologicznymi lub konstrukcyjnymi;

5) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z):
   a) zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi – 15,0 m,
   b) zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi (mieszkaniowej) – 30,0 m;
9) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z);
10) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 17

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 Brzezice, oznaczonego na załączniku Nr 8 symbolem 14RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **14RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **14RM**:
1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym;
2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową o minimalnej powierzchni 2000 m², pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5,0 m;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, bez poddasza użytkowego,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się budynki o wysokości większej – do 12,0 m, w przypadkach uzasadnionych warunkami technologicznymi lub konstrukcyjnymi;
4) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15˚-40°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15˚-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) - 20,0 m;
8) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 18

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonych symbolem RP)
- terenów planistycznych położonych w obrębach Bystrzejowice A Ukaz, Bystrzejowice B, oznaczonych na załączniku Nr 9 symbolami 15RM i **16RM.**

2. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **15RM** i **16RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji,
   c) urządzenia wodne.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **15RM** i **16RM**:
1) zabudowa każdego terenu planistycznego siedliskiem rolnym;
2) dopuszcza się lokalizację na terenie planistycznym oznaczonym symbolem 16RM – budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowanego w budynek mieszkalny;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 8,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
4) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
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 granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D)– 15,0 m,
   b) od brzegu rzeki w terenie oznaczonym symbolem 15RM – 20,0-75,0 m,
   c) w terenie oznaczonym symbolem 16RM – 85,0-95,0 m,
8) adaptacja stawu rybnego, dopuszcza się budowę urządzeń wodnych (staw, zbiornik wodny) we wschodniej części terenu planistycznego oznaczonego symbolem 16RM, z zachowaniem przepisów szczególnych;
9) wskazane nasadzenia zieleni izolacyjnej wydzielającej zabudowaną część terenów oraz zagospodarowanie zielenią niską, zadarnienie części terenów przyległych do rzeki;
10) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
11) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;

12) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 16RM należy uwzględnić lokalizację stacji transformatorowej na działce wydzielonej zgodnie z warunkami ustaleń ogólnych zmiany planu dotyczących infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym; dopuszcza się lokalizację budynku stacji w odległości min. 1,5 m od granic sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów szczególnych;
13) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
14) urządzenie i ukształtowanie nawierzchni placów, dojazdów, miejsc parkingowych w sposób eliminujący zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 19

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na las i gospodarkę leśną (oznaczonego symbolem RL)
- terenu planistycznego położonego w obrębie Bystrzejowice B, oznaczonego na załączniku Nr 10 symbolem 17RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **17RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji,
   c) usług agroturystyki.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **17RM**:
1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym; dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego, bez podziału na działki budowlane;
2) dopuszcza się lokalizację na terenie planistycznym usług agroturystyki w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno- usługowego, usługowego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
4) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 20,0 m,
   b) od granicy lasu – 30,0 m;
8) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
   a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym;

11) obowiązują warunki zagospodarowania ustanowione dla Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Rozporządzeniem Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 65 poz. 1225 z 31 marca 2006 r.).

§ 20

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 Siedliszczki, oznaczonego na załączniku Nr 11 symbolem 18RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **18RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna,
   b) obsługa komunikacji,
   c) usługi agroturystyki,
   d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **18RM**:
1) adaptacja istniejącego siedliska rolnego, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, budowę nowych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu;
2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane i wydzielenie działki zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym o minimalnej powierzchni 3000 m²;
3) zabudowa wydzielonej działki siedliskiem rolnym lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
4) dopuszcza się lokalizację na działkach wymienionych w pkt 1 i 2 usług agroturystyki – wbudowanych w budynek mieszkalny lub w budynkach wolnostojących, z zachowaniem warunków zmiany planu;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym lub w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
6) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym lub w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego;
9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych zmiany planu dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej;
10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
   a) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDG(D) - 6,0 – 20,0 m,
   b) od granicy lasu – 12,0 – 30,0 m;
11) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
12) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
13) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym.

§ 21

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 Kozice Dolne Kolonia, oznaczonego na załączniku Nr 12 symbolem 19RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **19RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) infrastruktura techniczna,
b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **19RM**:
1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym;
2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową o minimalnej powierzchni 2000 m², warunkowany zapewnieniem dostępu do drogi publicznej (gminnej) i ich zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 8,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;
4) geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 30,0 m;
8) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 22

1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zabudowę zagrodową (oznaczonego symbolem M4)
- terenu planistycznego położonego w obrębie Wierzchowiska Pierwsze, oznaczonego na załączniku Nr 13 symbolem 20RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **20RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **20RM**:
1) adaptacja zabudowy istniejącego siedliska rolnego, dopuszcza się jej rozbudowę i wymianę budynków (rozbiórka budynków i budowa nowych budynków) i budowę obiektów uzupełniających zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się budynki o wysokości większej – do 12,0 m, w przypadkach uzasadnionych warunkami technologicznymi lub konstrukcyjnymi;
4) geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni terenu planistycznego;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni terenu planistycznego;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(L), zgodnie z załącznikiem graficznym – wyznaczona przez istniejący budynek mieszkalny – ok. 14,0 m; sytuowanie zabudowy od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDW w linii wyznaczonej przez istniejące budynki – min. 2,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych;
8) obsługa komunikacyjna:
a) drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(L),
b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 23

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 Bystrzejowice A Ukaz, oznaczonych na załączniku Nr 14 symbolami 21RM i **KDW.**

2. Przeznaczenie terenów:
1) oznaczonego symbolem **21RM**:
a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
b) przeznaczenie dopuszczalne:
- infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji;
2) oznaczonego symbolem **KDW**:
a) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,
b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **21RM**:
1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym;

2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m² z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się budynki o wysokości większej – do 12,0 m, w przypadkach uzasadnionych warunkami technologicznymi lub konstrukcyjnymi;
4) geometria dachów:
a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°,
b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15°-30°;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 20,0 m,
b) od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW – 4,0 m,
c) od wschodniej linii rozgraniczającej terenu planistycznego, z uwzględnieniem pasa technicznego infrastruktury technicznej – min. 8,0 m;
8) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi powiatowej;
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

4.Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDW**:
1) wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5,0 m dla obsługi zabudowy w terenie objętym zmianą oraz na jego zapleczu;
2) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w wydzielonym pasie drogowym.

§ 24

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 A Ukaz, oznaczonego na załączniku Nr 15 symbolem 22RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **22RM**:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) infrastruktura techniczna,
b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **22RM**:
1) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki przeznaczone pod zabudowę zagrodową o minimalnej powierzchni 2000 m²;
2) zabudowa działek w obrębie terenu planistycznego siedliskami rolnymi;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego – 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – 10,0 m – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się budynki o wysokości większej – do 12,0 m, w przypadkach uzasadnionych warunkami technologicznymi lub konstrukcyjnymi;

4) geometria dachów:
   a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25º-45º,
   b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15º-30º;
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego;
6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu planistycznego;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi:
      - od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 20,0 m,
      - od wschodniej linii rozgraniczającej terenu planistycznego – min. 10,0 m,
   b) pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 10,0 m;
8) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
9) obsługa infrastrukturalna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu;
10) minimalna ilość miejsc parkingowych – 2 miejsca w obrębie siedliska rolnego.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 25

Dla terenów objętego niniejszą zmianą, ustala się stawkę procentową w wysokości 20%, 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.

§ 26

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski uchwalonego uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 15, poz. 441, z późn. zm.), w granicach terenów objętych zmianą planu.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

§ 28

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

§ 29

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski