



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 maja 2025 r.

Poz. 2721

UCHWAŁA NR XIV/96/2025 RADY MIEJSKIEJ W PIASKACH

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski (obszar Brzezice 547/8)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1456, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr LVIII/508/2023 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 29 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski”, uchwalonego przez Radę Miejską w Piaskach uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005r. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Piaskach: Nr XVI/140/2015 z dnia 4 grudnia 2015r., Nr XXI/178/2020 z dnia 30 kwietnia 2020r., Nr XXXVII/349/2021 z dnia 30 listopada 2021r., Nr XIII/89/2025 z dnia 28 marca 2025r., Rada Miejska w Piaskach uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, zwaną dalej planem.

2. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski przyjętego uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001r. wraz z późn. zmianami.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zabudowy gminy Piaski przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, składającego się z załącznika nr 1 do niniejszej uchwały, obejmującego obszar położony w Brzezicach (obręb 0002), działka nr 547/8.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawek procentowych, służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z §3 ust1.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia ze strefą ochronną (pasem technologicznym);
- 6) obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 2) **linii rozgraniczającej** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych obiektów budowlanych; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1,5 m elementy budynku, takie jak: tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, podokienniki, ryzality, balkony, loggie, gzymsy, okapy, wykusze, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) **powierzchni zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 5) **przepisach odrębnych** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – funkcja obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone indywidualnym symbolem;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu tymczasowym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe i dopuszczalne, możliwe do zrealizowania na działce budowlanej w określonym czasie;
- 11) **teren** – obszar, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami: liczbowym (identyfikującym numer terenu) oraz literowym (identyfikującym przeznaczenie terenu, w tym określającym klasyfikację funkcjonalną dróg);
- 12) **dachu płaskim** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 10°;
- 13) **dachu stromym** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 10°;
- 14) **infrastrukturze technicznej** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 15) **zabudowie** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – to obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym: wysokiej, średniej i niskiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1) **U-P** – teren usług lub produkcji;

2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

4. Nie ustala się terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych.

5. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii;

2) określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) forma architektoniczna budynków i budowli powinna harmonijnie wpisywać się w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań, poprzez zastosowanie odpowiedniej skali, materiałów

i kolorystyki;

4) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do tymczasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;

5) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, nadbudów, przebudów, rozbudów i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;

6) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:

a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 12 ust.3 pkt 6;

2) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:

a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń na terenach sąsiadujących dopuszczalnych poziomów hałasu, wskazanych w przepisach odrębnych,

b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;

4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 13;
- 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 7) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) komponowanie zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową, a także realizację ogrodów.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej w związku z tym nie określa się zasad ich ochrony.

2. Teren 1U-P zlokalizowany jest w pobliżu zespołu dworsko-parkowego w Brzezicach wpisanego do rejestru zabytków woj. Lubelskiego pod nr A/731. Zagospodarowanie nie może powodować zagrożenia dla utrzymania relacji widokowo-przestrzennych między historycznie wykształconą przestrzenią, a współczesnym zainwestowaniem oraz nie powinno wiązać się z wprowadzeniem nowych dominant architektonicznych, które negatywnie wpłyną na odbiór w otaczającym krajobrazie zespołu dworsko-parkowego w Brzezicach.

§ 9. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalenie nieruchomości, a także podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: 1U-P – 2000 m²,
 - b) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: 1U-P – 40 m,
 - b) dla pozostałych terenów – nie ustala się,

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

4. Wymienione w ust. 2 pkt 2 i 3 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz lokalizację dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych miejscowym planem poprzez dwa istniejące zjazdy zwykle zlokalizowane w km. 637+710 (wjazd na działkę) oraz 637+832 (wyjazd z działki) - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych i dróg wewnętrznych lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, a także ustanowione odpowiednie służebności drogowe, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
- 3) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
 - a) szerokość drogi wewnętrznej – nie mniej niż 5m,
 - b) dla dróg nieprzelotowych o długości powyżej 60m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m,
 - c) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych ustala się realizację narożnych ścież linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5m,
 - d) na skrzyżowaniach drogi wewnętrznej i drogi publicznej ustala się realizację narożnych ścież linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5m i zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych w drogach publicznych i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości:
 - a) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy produkcji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na pięciu pracowników,
 - c) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, podziemne i naziemne miejsca parkingowe;
- 4) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową;

3) realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej gminnej sieci wodociągowej,
- b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się tymczasowe korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
- c) ustala się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na działkach przyległych do dróg w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- e) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy do systemu kanalizacji zbiorczej,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub odprowadzenie do indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenie działki budowlanej;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do gruntu, własnego systemu zagospodarowania wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi lub systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
- b) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się stosowanie urządzeń zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł,
- c) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia,
- b) dopuszcza się w granicach planu, na terenach dróg oraz pozostałych terenach budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu,

- d) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką,
- e) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikro i małych instalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych,
- b) dopuszcza się na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów,
- d) na terenie opracowania planu dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;

11) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami,
- b) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W granicach planu dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne) oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:

- 1) dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii);
- 2) dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);
- 3) w obrębie strefy ochronnej - pasa technologicznego - dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych:
 - a) zakazuje się budowy obiektów oraz składowania materiałów,
 - b) zakazuje się nasadzeń drzew wysokich,
 - c) wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. W przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienionych w ust.1 pkt 1 i 2.

3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych.

4. Dla obszaru trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych) – nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

5. Dla obszarów zdrenowanych – nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

6. Zakaz lokalizacji składowisk opału i odpadów oraz złomowisk.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
- 2) Dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji.

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) budynki gospodarcze, budynki garażowe;
- 2) usługi komunikacji w tym stacje paliw;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) urządzenia wykorzystujące odnawialne źródła energii w formie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, z dopuszczeniem: małych instalacji lokalizowanych na wyłącznie gruncie o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW, małych instalacji jako urządzeń innych niż wolnostojące, magazynów energii – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) silosy;
- 7) niewyznaczone dojścia i dojazdy;
- 8) drogi wewnętrzne.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,003;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, ilość kondygnacji – 12m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dla budowli maksymalnej wysokości zabudowy nie określa się, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w §8 ust.2;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego do 60m;
 - b) wysokość obiektu kubaturowego maksymalnie do 12m, nie dotyczy silosów;
- 8) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia w kalenicy od 10° do 45°;
- 9) kolorystyka i materiały dachów – naturalne odcienie, brązu, szarości i grafitu, zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki:
 - a) dla dachów stromych – pokrycie dachowe z dachówki lub blachy,
 - b) dla dachów płaskich – pokrycie dachowe dowolne;
- 10) kolorystyka i materiały elewacji – zakazuje się jaskrawej kolorystyki, biały, materiały naturalne: cegła ceramiczna, beton architektoniczny, drewno, materiały imitujące drewno, szkło, tynki i blacha w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości, grafitu lub w kolorach pastelowych;

- 11) zakazuje się realizacji podpiwniczeń w granicach obszarów występowania wód gruntowych do 1,5 m;
- 12) wprowadza się nakaz realizacji pasa wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10m w miejscu oznaczonym na załączniku graficznym.

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) Dla terenu 1U-P z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego się poza granicami planu oznaczonej symbolem KUE/S12 – droga krajowa nr 12 w oparciu o istniejące zjazdy (wjazd i wyjazd).

5. Zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w §12.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie w wysokości: 20% dla terenu zabudowy usług i produkcji, oznaczonego symbolem: 1U-P.

§ 17. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski przyjęty uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001r. wraz z późn. zmianami.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

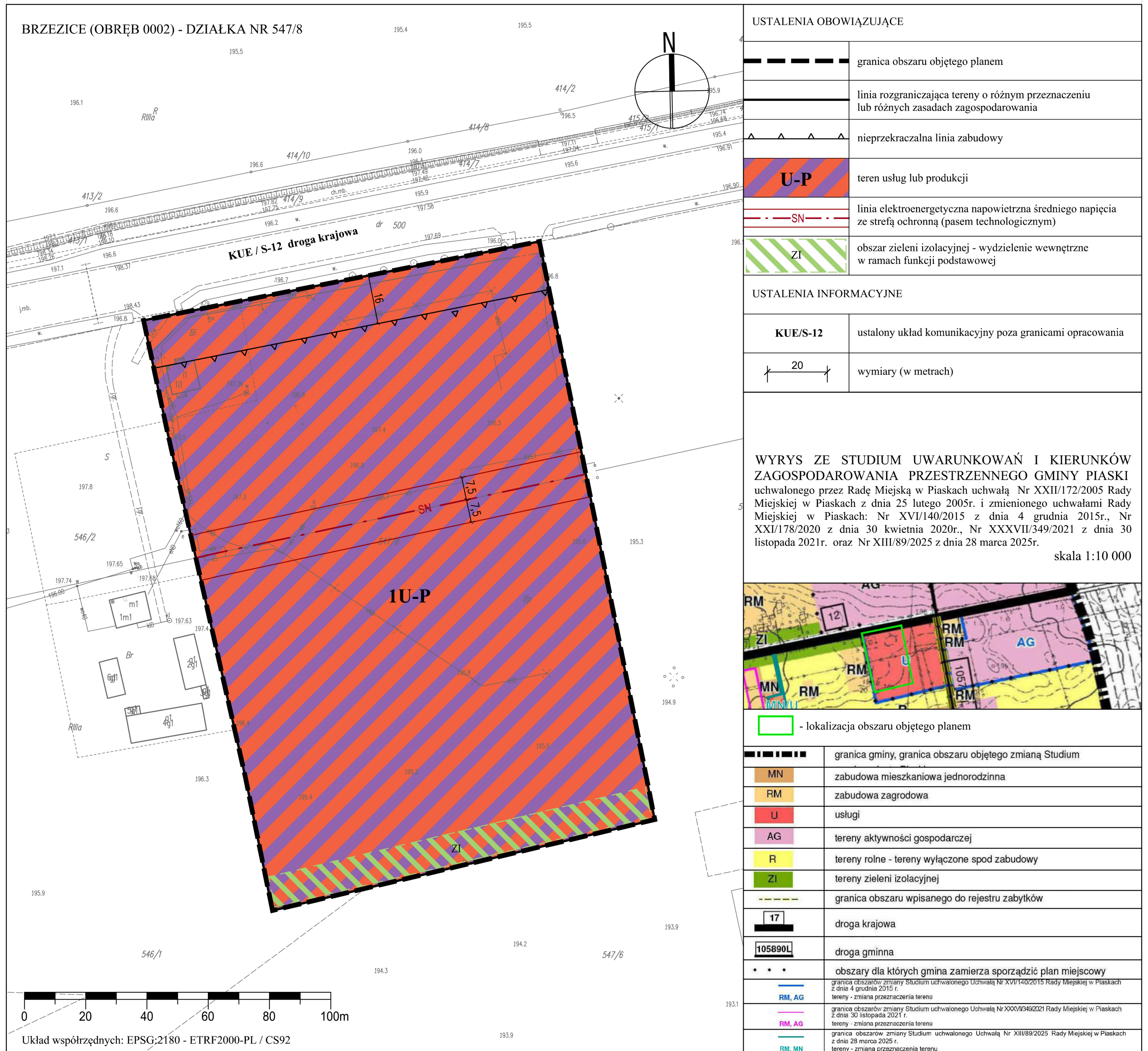
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Podgórski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PIASKI
SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XIV/96/2025
Rady Miejskiej w Piaskach
z dnia 25 kwietnia 2025 roku



**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XIV/96/2025
Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 kwietnia 2025 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Piaski (obszar Brzezice 547/8)**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Piaskach uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski, uchwalonego przez Radę Miejską w Piaskach uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005r. i zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Piaskach: Nr XVI/140/2015 z dnia 4 grudnia 2015r., Nr XXI/178/2020 z dnia 30 kwietnia 2020r. oraz Nr XXXVII/349/2021 z dnia 30 listopada 2021r., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski (obszar Brzezice 547/8) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 20 sierpnia 2024 r. do 13 września 2024 r.. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 września 2024 r.. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 4 października 2024 r.

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr XIV/96/2025
Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 kwietnia 2025 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski
(obszar Brzezice 547/8) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowani.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują nowe elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/96/2025

Rady Miejskiej w Piaskach

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę