

**Uchwała Nr XXXI/220/2026**  
**Rady Miejskiej w Piaskach**  
**z dnia 18 września 2026 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej w obrębie Miasto Piaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LV/491/2023 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, Rada Miejska w Piaskach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski w rejonie ulicy Armii Krajowej w obrębie Miasto Piaski nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego przez Radę Miejską w Piaskach uchwałą Nr XXII/172/2005 z dnia 25 lutego 2005 r. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Piaskach: Nr XVI/140/2015 z dnia 4 grudnia 2015 r., Nr XXI/178/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r., Nr XXXVII/349/2021 z dnia 30 listopada 2021 r. oraz Nr XIII/89/2025 z dnia 28 marca 2025 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, w rejonie ulicy Armii Krajowej w obrębie Miasto Piaski (obejmujący teren działki 779/4), zwany dalej „planem”.

**§ 2**

1. Plan stanowią:
  - 1) ustalenia planu, będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik od nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) 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 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 5) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 4.
2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
- 1) Przepisów ogólnych, zawartych w Rozdziale 1;
  - 2) Ogólnych zasad i warunków regulacji zagospodarowania obszarów, zawartych w Rozdziale 2;
  - 3) Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawartych w Rozdziale 3;
  - 4) Ustaleń szczegółowych, zawartych w Rozdziale 4;
  - 5) Przepisów końcowych, zawartych w Rozdziale 5.

### § 3

1. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:
- 1) **plan** – należy przez to rozumieć ustalenia o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający graficzny zapis planu w skali 1:1000;
  - 3) **teren (teren planistyczny)** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
  - 4) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;
  - 5) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
  - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyrysowana na rysunku planu i określona ustaleniami szczegółowymi planu linią, poza którą zakazuje się sytuowania nowych budynków i rozbudowy

istniejących i innych obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków i innych obiektów budowlanych: obiektów małej architektury, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) **powierzchnia 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);
- 8) **uciaźliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 9) **droga publiczna** – należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną, zaliczoną na podstawie przepisów odrębnych do jednej z kategorii dróg publicznych: powiatowa lub gminna, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 10) **dostęp do drogi publicznej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na terenie planistycznym lub działce;

- 14) **stanowisko postojowe dla rowerów** – miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
  - 15) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, 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;
  - 16) **poziom terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
  - 17) **wysokość zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 18) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
  - 19) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### **§ 4**

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1. (cyfra arabska)** - oznacza numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MN-U** - oznaczenia literowe terenów, określające ich podstawowe przeznaczenie, odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica terenu objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie odległości w metrach,
  - 5) symbole (oznaczenia cyfrowe i literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) istniejące linie elektroenergetyczne SN (średniego napięcia) ze strefą ochronną;
5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne i literowe, nie wymienione w ust. 4, w szczególności dotyczące terenów poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

## **§ 5**

Oznaczenia literowe (symbole klasy) dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

## **Rozdział 2**

### **Ogólne ustalenia i zasady regulacji zagospodarowania obszarów**

## **§ 6**

### **1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach planu;
- 3) określa się zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) usytuowanie budynków w obrębie działki budowlanej wraz z zielenią i innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniający dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 6) zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych (nie powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych) – przez infiltrację do gruntu na działce własnej;
- 7) w zakresie zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami obowiązują wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 8) na terenach objętych planem nie występują i nie są projektowane obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;
- 9) dopuszczenie w obszarze działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni lustra wody maksymalnie 200 m<sup>2</sup>;
- 10) w przypadkach działek węższych niż 16 m oraz określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 13) dopuszczenie w granicach planu zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojściami do działek;
- 14) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, służących bezpośrednio obsłudze tych terenów.

## **§ 7**

### **1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały obszar gminy jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 (Lublin), którego zasoby

wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych – Niecka Lubelska – (GZWP nr 406) obowiązują zasady gospodarowania:

- a) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntu i wód (ze względu na wytwarzane ścieki i odpady),
  - b) zakaz wprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych zanieczyszczonych ścieków i wykorzystywania gnojowicy do nawożenia gruntów,
  - c) stosowanie w działalności gospodarczej najbardziej efektywnego i zaawansowanego poziomu rozwoju technologii, ze względu na gospodarkę wodną;
- 2) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji;
  - 3) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ochrony przed hałasem, uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) 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 strefach technicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 19;
  - 6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nakaz stosowania zieleni izolacyjnej przy drogach publicznych, z zaleceniem stosowania gatunków roślin odpornych na emisję

- spalin samochodowych oraz na terenach działalności produkcyjnej ograniczających zanieczyszczenia atmosferyczne;
- 7) dopuszczenia przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;
  - 8) ograniczenia w użytkowaniu terenów na całym obszarze objętym planem poprzez:
    - a) zachowanie części powierzchni niezainwestowanej jako powierzchni biologicznej czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4,
    - b) dostosowania nasadzeń zieleni do warunków siedliskowych,
    - c) harmonijne wkomponowanie nowo realizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz oraz uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek budowlanych.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
  3. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii rozumieniu przepisów odrębnych, w tym poważnych awarii przemysłowych w myśl ustawy o ochroni środowiska.
  4. W planie nie uwzględnia się szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony.
  5. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

## § 8

Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska **w zakresie ochrony przed hałasem** teren o symbolu klasy przeznaczenia: MN-U, jako tereny mieszkaniowo - usługowe lub:

- a) jako tereny pod szpitale i domy pomocy społecznej w przypadku lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji usług edukacji,
- c) jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji.

## **§ 9**

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego a także dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 3) obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **§ 10**

Ustalenia **dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wodą 100-letnią (1%) oraz wodą 10-letnią (10%);
- 2) na terenach objętych planem nie występują inne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **§ 11**

Ustalenia dotyczące **zasad scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych planu z uwzględnieniem pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu;
- 3) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
  - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bez- pośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub służebność,
  - b) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
    - 700 m<sup>2</sup> w terenach o funkcji oznaczonej symbolami MN-U oraz 350 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) minimalne wielkości działek wymienione w pkt 3b nie obowiązują w przypadku dokonywania wydzielania działek:
- pod wydzielenie dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego,
  - pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - w celu powiększenia działek sąsiednich lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
  - w celu uregulowania spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

## **§ 12**

Ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) plan wskazuje jako tereny przestrzeni publicznych – ogólnodostępne, wymagające ukształtowania i aranżacji architektonicznej tereny przewidziane pod: poszerzenie dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, dla których:
  - obowiązuje dostosowanie sposobu i formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych,
  - aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe otoczenia oraz (w oparciu o przepisy odrębne) zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
- 3) w planie nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów odrębnych.

## **§ 13**

Ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

##### **§ 14**

1. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym przewodów światłowodowych, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

##### **§ 15**

Ustalenia dotyczące **obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:**

- 1) podstawowy układ komunikacyjny stanowi:
  - ul. Armii Krajowej droga publiczna (gminna): docelowo klasy zbiorczej, zlokalizowana poza granicami planu oraz w granicach planu (poszerzenie) oznaczona symbolem 1KDZ;
- 2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym w obrębie terenów budowlanych;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4;
- 4) w obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi;
- 5) **ustala się wskaźniki parkingowe** do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (postojowe) liczone z miejscami w garażach, dla potrzeb użytkowników, zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach:
  - a) dla budynków mieszkalnych co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z zastrz. lit. c,

- c) co najmniej 2 miejsca dla nowo realizowanej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej, niż 100 m<sup>2</sup>,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcji w budynkach gastronomicznych,
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej związanej z produkcją rolną;
- 6) ustala się liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) co najmniej 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy,
  - b) co najmniej 1 miejsca do parkowania na 6 pokoi gościnnych w budynkach stanowiących bazę noclegową,
  - c) co najmniej 1 miejsca do parkowania – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsc – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsc – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 41 dla terenu usług;
- 7) na wydzielonych terenach usług turystyki należy zapewnić stanowiska postojowe dla rowerów w ilości 1 stanowisko postojowe na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodu;
- 8) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 16**

### **Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:**

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane przyłącza;
- 2) na terenach nie objętych siecią wodociagową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł, do czasu realizacji nowych sieci umożliwiających docelowe wyposażenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające po- bór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 4) nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg położonych w granicach obszaru objętego planem poza jezdnią istniejącą lub projektowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody podziemnej poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem, należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 17**

### **Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych:**

- 1) przyjmuje się system odprowadzania ścieków w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz w obszarach produkcyjnych przyzakładowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej oraz lokalizację obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków w terenach przeznaczonych w planie pod drogi (publiczne i wewnętrzne) lub ich poszerzenia z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
  - a) stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych - zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
  - b) indywidualne systemy oczyszczania ścieków przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 6) odprowadzanie wód opadowych:
  - a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,
  - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń

ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,

- c) dopuszczenie retencjonowania wód odprowadzanych do gruntu,
- d) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

## **§ 18**

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz w tym także gazociągów wysokiego ciśnienia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) wzdłuż nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ogrodzenia należy lokalizować w odległości co najmniej 0,5 m od gazociągu;
- 4) przy sytuowaniu gazociągów i urządzeń zaopatrzenia w gaz należy uwzględnić wskazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) sieci gazowe należy prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe w tym konieczność uwzględnienia przepisów szczególnych regulujących warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w zakresie lokalizacji obiektów terenowych w stosunku do sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

## **§ 19**

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:**

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, wymianę, odbudowę i przebudowę, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej niskiego i średniego napięcia a kablowego bez względu na poziom napięcia;
- 4) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych w liniach napowietrznych SN;
- 5) dopuszcza się budowę wewnętrznych stacji transformatorowych w liniach podziemnych SN;

- 6) dopuszcza się lokalizację linii na wspólnej trasie;
- 7) wyznacza się na rysunku planu przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN wraz z pasem technologicznym o szerokości:
  - 15 m – po 7,5 m od osi linii po obu stronach dla istniejącej linii elektroenergetycznej SN;
- 8) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 7:
  - a) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z eksploatacją istniejących linii elektroenergetycznych,
  - b) zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznej,
  - c) obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo;
- 9) pasy technologiczne, dla linii istniejących o których mowa w pkt 7, ulegają likwidacji w przypadku likwidacji lub skablowania doziemnego linii elektroenergetycznej;
- 10) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i zagospodarowanie w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref ochronnych tych linii, zgodnie z przeznaczeniem terenu - na warunkach planu i przepisów odrębnych;
- 11) dopuszcza się prowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia a kablowych bez względu na poziom napięcia oraz oświetlenia ulicznego w terenach przeznaczonych w planie na drogi gminne lub ich poszerzenia;
- 12) w obrębie terenów przeznaczonych w planie na drogi gminne (poszerzenia), dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się w terenach budowlanych, lokalizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 20**

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:**

- 1) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności.

## **§ 21**

Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) bazowanie na indywidualnych i lokalnych systemach grzewczych, stanowiących podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się grupowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej;
- 4) należy stosować rozwiązania wykorzystujące paliwa niskoemisyjne lub rozwiązania nieemisyjne.

## **§ 22**

Ustalenia dotyczące **gromadzenia i usuwania odpadów**:

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) nie dopuszcza się gromadzenia odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;
- 3) nie dopuszcza się składowania odpadów obcych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności z zastrzeżeniem pkt.4;
- 4) dopuszcza się składowanie niezanieczyszczonej gleby, odpadów żwiru lub skruszonych skał, odpadów materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, w celu podniesienia rzędnej terenu, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) zbiórka i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

## **§ 23**

Dla całego obszaru objętego zmianą planu **w zakresie ochrony przeciwpożarowej** obowiązuje:

- 1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;
- 3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów ochrony przeciwpożarowej np. budowa zbiorników przeciwpożarowych;
- 5) do obiektów i terenów, do których wymagane jest doprowadzenie drogi pożarowej, drogi pożarowe muszą być doprowadzone na

podstawie przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe terenu według rodzaju przeznaczenia**

#### **§ 24**

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1 (obwód Miasto Piaski)** symbolem **1MN-U** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej lub bliźniaczej) z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
  - 2) **teren usług:** usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracja, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.
3. **Zasady kształtowania zabudowy:**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 10,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych 8,0 m oraz dla zabudowy usługowej 12,0 m, z zastrzeżeniem iż wysokości te nie dotyczą infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
  - b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,
  - c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków oraz garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia,
  - d) w ramach usług rzemieślniczych dopuszcza się prowadzenie warsztatu napraw samochodów w sposób nie powodujący uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,

- e) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych – 400 m<sup>2</sup>;
  - f) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków oraz dachów.
4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu:
- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej klasy zbiorczej KDZ (ul. Armii Krajowej poza granicą planu) dla zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
  - 20,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej klasy zbiorczej KDZ (ul. Armii Krajowej poza granicą planu) dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.
6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.
7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi gminnej klasy zbiorczej KDZ – ul. Armii Krajowej (znajdującej się poza granicami planu).
8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.
9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:
- istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN wraz z pasem technologicznym - obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7, 8, 9,
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 (Lublin) – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 1.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 25**

Wysokość jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, ustala się w wysokości 20 % wzrostu wartości – dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U.

#### **§ 26**

1. Traci moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy Gminy Piaski, przyjęty uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj.

Lubelskiego z 2002 r., nr 15 poz. 441 z późn. zm.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Piaski i Osiedla Krasickiego, przyjęty uchwałą Nr XXXI/222/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r., nr 15 poz. 442 z późn. zm.).

2. W uchwale Nr XXXI/222/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego, Osiedla Krasickiego w Piaskach, w części tekstowej w § 10 (ustalenia szczegółowe) w jednostkach redakcyjnych oznaczonych symbolami: 75 MN, 76 MN, 77 MN (mieszkalnictwo jednorodzinne) wprowadza się następujące zmiany: ustępy oznaczone numerami 8 otrzymują brzmienie „dachy o spadku do 45o”, pozostała część ustępów nr 8 pozostaje bez zmiany.

### **§ 27**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piask.

### **§ 28**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Podgórski;  
UM Piaski

Elektronicznie podpisany  
przez Paweł Podgórski; UM  
Piaski  
Data: 2026.09.24 10:33:24  
+02'00'