

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PIASKI**

z dnia ..... roku

**w sprawie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we**  
**wschodniej części ulicy Warszawskiej w Piaskach, obręb Piaski, gmina Piaski – część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Piaski uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części ulicy Warszawskiej w Piaskach, obręb Piaski, gmina Piaski – część A, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/212/2021 Rady Gminy Piaski z dnia 21 lipca 2021 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Piaski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Piaski o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej, krzewów oraz zieleni niskiej z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.

**§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**.

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń reklamowych w tym wolnostojących pylonów, totemów i urządzeń lokalizowanych na budynkach oraz szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem: szyldów, wolnostojących pylonów, totemów i urządzeń lokalizowanych na budynkach;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni przekraczającej 10% powierzchni elewacji budynku;
- 5) dopuszczenie sytuowania na dachach budynków szyldów w formie liter, przy czym wysokość umieszczonych liter o wysokości 1/5 wysokości budynku;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na dachach budynków logo i logotypów o maksymalnej wysokości do 2 m nad poziomem gzymsu lub attyki budynku i o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni elewacji budynku;
- 7) dopuszczenie sytuowania na ogrodzeniach wyłącznie szyldów w postaci tablic płaskich o maksymalnej powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszczenie sytuowania wolnostojących pylonów, totemów i masztów flagowych, przy czym:
  - a) odległości tych urządzeń od dróg publicznych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalne wymiary pylonów: wysokość do 6,0 m, szerokość do 1,50 m, grubość do 0,50 m,
  - c) maksymalna wysokość totemów do 12,0 m, maksymalnie 2 na działce;
- 9) maksymalna wysokość masztów flagowych do 12,0 m, maksymalnie 3 na działce.

#### § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz inwestycji dopuszczonych w planie;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 4) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem **Z** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz obsadzenia terenu **U**, od strony zachodniej terenu, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 (Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani);
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegającej drogi publicznej, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób

trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

## § 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 8

1. Dla terenu **U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji – parkingi wraz z towarzyszącą infrastrukturą z dopuszczeniem lokalizacji obiektów usługowych w tym w zakresie usług handlu i gastronomii;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży maks. 400 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 20%;
- 7) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 8) geometrię dachów budynków – dachy płaskie strome o kącie nachylenia połąci dachowych od 45°;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 11) nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości minimum 4 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 12) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

2. Dla terenu **Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, placów zabaw, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń wodnych, w tym zbiorników retencyjnych;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni terenu.

## § 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenie **U**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz przeprowadzenia rozpoznania warunków geologiczno-inżynierskich oraz badań określających geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, każdorazowo dla lokalizacji obiektu budowlanego;
- 2) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy i zmiany przebiegu w granicach terenu;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 14 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 7) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia i likwidację pasa technologicznego określonego w pkt. 5;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych.

## § 12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów z drogi krajowej położonej poza obszarem opracowania, na zasadach określonych przez zarządcę drogi krajowej;
  - c) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **Z** poprzez teren oznaczony symbolem **U**;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę.

- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalne parametry sieci wodociągowych: DN 60,
  - c) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej: DN 120, a dla kanałów tłocznych: DN 50;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wskazuje się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 120;
- 10) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, ustala się minimalne parametry gazociągów: DN 20;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 13,
  - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
  - c) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 13,
  - b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 13) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 14) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 15) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że: zapisy określone w § 4 pkt 2-9 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 14**

Nie ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **§ 15**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

#### **§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski.

#### **§ 17**

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