

**UCHWAŁA NR LXXIII/354/2010
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 26 października 2010 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Al. Krakowska - północ”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVI/67/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 28 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Al. Krakowska północ”, stwierdzając zgodność niniejszego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Piastowa, Rada Miejska w Piastowie uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**§1
OBSZAR OBJĘTY PLANEM**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa dla obszaru ograniczonego:
 - 1) od północy – granicą administracją z gminą Ożarów Mazowiecki,
 - 2) od południa – obszarem objętym projektem uchwały o przystąpieniu do m.p.z.p pod nazwą „Al. Krakowska – południe”,
 - 3) od wschodu – obowiązującym planem miejscowym „Osiedle Orła Białego” (uchwała NR IX/59/99 z dnia 23 marca 1999 r.),
 - 4) od zachodu – z obowiązującymi planami miejscowymi „Zachód I” (uchwała Nr XXXIV/153/2008 z dnia 24 czerwca 2008 roku) i „Wojska Polskiego – północ” (uchwała Nr XX/87/2007 z dnia 30 października 2007 roku).
2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach terenów określonych na rysunku planu zwane są dalej planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego planem,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2
ZAKRES STANOWIENIA RYSUNKU PLANU**

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) budynki, dla których plan ustala ochronę,
 - 5) pojedyncze wartościowe drzewa do zachowania,

- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolami MN1/U, MN2/U, MN3/U,
 - 7) teren usług oświaty i zdrowia – oznaczony symbolem UO/UZ,
 - 8) tereny zieleni naturalnej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem ZN/MN,
 - 9) teren wód powierzchniowych i zieleni naturalnej – oznaczony symbolem WS/Zn,
 - 10) tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze – oznaczone symbolem KDZ,
 - 11) tereny dróg publicznych – ulice lokalne – oznaczone symbolem KDL,
 - 12) tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe – oznaczone symbolem KDD,
 - 13) wymiary terenów komunikacji w liniach rozgraniczających,
 - 14) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny,
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):
 - 1) linie rozgraniczające ulic położonych poza obszarem objętym planem,
 - 2) granica planu, którego fragmenty są zmieniane niniejszą uchwałą,
 - 3) orientacyjny zasięg uciążliwego oddziaływania głównych ulic.
 3. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno – wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

§3

WYJAŚNIENIE POJĘĆ ZAWARTYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 2) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych ustaleniami szczegółowymi,
- 3) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi mogą występować jako:
 - a) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego,
 - b) o ograniczonej uciążliwości – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, to znaczy będące przedsięwzięciami dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic działki budowlanej,
 - c) uciążliwe – to jest mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o

przeznaczeniach jednoznacznie określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od ulicy, granicy działki lub innego obiektu – poza tą linią mogą znaleźć się jedynie takie fragmenty budynku jak balkony, wykusze, nadwieszane fragmenty wyższych kondygnacji, okapy i tym podobne oraz elementy wejść i wjazdów do budynków jak schody, pochylnie zadaszenia wejść i wjazdów – nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów małej architektury,
- 6) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 7) gabarytach zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku,
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną pod naziemne obiekty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 9) terenie komunikacji – należy przez to rozumieć teren komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, z wyłączeniem nawierzchni ziemnej, która znajduje się pod stropem o powierzchni większej niż 20 m², do powierzchni biologicznej nie wlicza się powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność,
- 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, wyrażający stosunek powierzchni całkowitej budynków zrealizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
- 12) wymianie – należy przez to rozumieć realizację zabudowy o takim samym przeznaczeniu, parametrach i wskaźnikach jak zabudowa, która uległa rozbiórce i w miejscu powstałym po tej rozbiórce,
- 13) przyległej lokalizacji – należy przez to rozumieć teren położony w odległości nie większej niż 100 m od granicy działki budowlanej, znajdujący się w tym samym kwartale ulic, albo przy tej samej drodze publicznej, albo przy sąsiednich drogach publicznych, krzyżujących się z drogą publiczną, przy której położona jest działka budowlana,
- 14) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 15) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć wymiar jej części przylegającej do drogi publicznej lub wewnętrznej, szerokości frontu działki nie pomniejszając ustanowione na niej służebności drogowe,
- 16) strefie uciążliwości – należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, określone orientacyjnie na rysunku planu, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich.

§4

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

1. Ustala się następujący podział na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) MN1/U, MN2/U, MN3/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
 - 2) UO/UZ – teren usług oświaty i zdrowia,
 - 3) Zn/MN – tereny zieleni naturalnej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 4) WS/Zn – teren wód powierzchniowych i zieleni naturalnej,
 - 5) KD – tereny komunikacji.

2. Dla terenów komunikacji **KD** ustala się następujący podział:
 - 1) KDZ – tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
 - 2) KDL – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
 - 3) KDD – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,

§5

USTALENIA W ZAKRESIE SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA

1. Plan dopuszcza realizację obiektów i funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale II oraz z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem można lokalizować zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym), w zakresie budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
3. Zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości.
4. W przypadku budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu:
 - 1) dopuszcza się ich remonty i przebudowę, także w sytuacji:
 - a) jeśli ich usytuowane są niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
 - b) jeśli ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują,
 - 2) dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - c) nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - d) w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku czy obiektu do drogi publicznej,
 - 3) dopuszcza się przy ich rozbudowie, przebudowie i nadbudowie zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z infrastrukturą, jak maszty, anteny oraz inne obiekty o podobnym charakterze,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe ustalają możliwość innego jej ukształtowania,
 - 4) ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu,
 - 5) ustala się, że wymagania dotyczące:
 - a) wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) ilości miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) odprowadzenia wód opadowych,
 - d) uciążliwości obiektów,odnoszą się do terenu działki budowlanej,
 - 6) dopuszcza się zabudowę w granicy działki, z zachowaniem wymagań wynikających z prawa budowlanego.
 - 7) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w obrębie własnej działki, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe wskazują inną możliwość.
7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji:
 - 1) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe – garażowe na jedno mieszkanie, wielorodzinnej 1,2 miejsca postojowe – garażowego na jedno mieszkanie,
 - 3) dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
 - 4) dopuszcza się dla funkcji usługowej usytuowanie miejsc postojowych w innej przyległej lokalizacji, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy lub właściciela działki.
8. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym: nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się, że elementami zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ochrony są:
 - 1) przebieg Al. Krakowskiej wraz z zabudową na odcinku od ul. Kujawskiej do ul. Toruńskiej, stanowiący krajobraz kulturowy, zgodnie ze wskazaniem obowiązującego studium, a szczególności:
 - a) współistnienie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z zatartymi granicami strefowania oraz zbliżonych gabarytów i wysokości budynków przy obu typach zabudowy,
 - b) podobna geometra dachów w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - c) elementy dziedzictwa kulturowego – obiekty będące w zainteresowaniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wskazane w obowiązującym studium do ochrony ustaleniami planów miejscowych,
 - 2) obecność zieleni i w ogrodach przydomowych,
2. Ustala się że na obszarze objętym planem nie ma elementów zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ukształtowania.
3. Ustala się, że należy:
 - 1) gabarytami nowej zabudowy nawiązywać do zabudowy istniejącej na terenach sąsiednich, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa obiektów będących w zainteresowaniu WKZ,
 - 2) stosować dachy o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 45° w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej
4. Zakazuje się:
 - 1) lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych,
 - 2) lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
5. Nakazuje się dostosowanie usytuowania obiektów małej architektury do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych drzew.
6. Ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń:
 - 1) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz innych miejsc publicznych, z tym, że dopuszcza się ich

- miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu,
 - 3) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu,
 - 4) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
7. Poszczególne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z rozdziałem II „Ustalenia szczegółowe”.

§7

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują:
 - 1) szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa,
 - 2) obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa – przewiduje się możliwość powstania takiego obszaru w związku z realizacją odcinka autostrady A-2 i węzła „Konotopa,
 - 3) strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód podziemnych.
2. Ustala się ochronę rzeki Żbikówki, będącej ciekim naturalnym w rozumieniu ustawy Prawo wodne, w tym:
 - 1) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia brzegów, tworzących brzeg wody budowli lub murów nie będących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi,
 - 2) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - 3) zakazuje się zanieczyszczania wody przez odprowadzanie nie podczyszczonych ścieków deszczowych,
 - 4) nakazuje się opiniowanie wszelkich inwestycji liniowych, budowli komunikacyjnych kolidujących z rzeką lub przebiegających w jej bezpośrednim sąsiedztwie a także zmian trasy cieków i odprowadzanie do niej ścieków deszczowych w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim, lub z jego następcą prawnym.
3. Ustala się, że uciążliwość obiektów budowlanych, w tym uciążliwość hałasem, musi zamykać się w granicach działki.
4. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
5. Zakazuje się likwidowania i uszkodzania istniejących pojedynczych drzew z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności realizacji ustaleń planu oraz z wyjątkiem przypadków, dla których obowiązujące przepisy prawa odstępują od pobierania opłat za usunięcie drzew.

§8

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem:
 - 1) nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty posiadające karty ewidencyjne zabytku,
 - 2) znajdują się budynki określone w obowiązującym studium jako dobra kultury będące w zainteresowaniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - a) Al. Krakowska 37,
 - b) ul. Mazurska 20 i 33,
 - 3) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Piastowie uchwała w sprawie jego utworzenia,

- 4) występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną – przebieg Al. Krakowskiej od ul. Kujawskiej do ul. Toruńskiej,
 - 5) nie występują dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się ochronę dóbr kultury, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§9

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§10

ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. Przy dokonywaniu podziału na działki budowlane muszą być spełnione następujące warunki:
 - 1) przy wydzieleniu nowych działek budowlanych należy zachować normatywy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
 - 2) wszystkie wydzielone działki muszą mieć dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub przez wydzielone niezbędnych dróg wewnętrznych do ich obsługi,
 - 3) wszystkie wydzielone działki zachowają wartości użytkowe, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadku:
 - 4) powiększania wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem że działka z której nastąpi wydzielenie zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla terenu, na którym się znajduje,
 - 5) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - 6) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod ulice wymagane ustaleniami niniejszego planu.
3. Ustala się następujące zasady wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:
 - 7) ulice wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają,
 - 8) szerokość wydzielanych ulic wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 5 m,
 - 9) w przypadku nieprzelotowej ulicy wewnętrznej, dłuższej niż 50 m (sięgacza), należy wykonać zawrotkę o wymiarach nie mniejszych niż 12, 5 m X 12,5 m.
4. Ustala się następujące warunki scalania działek:
 - 10) scalane działki powinny być położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - 11) dopuszcza się scalenie działek, położonych na więcej niż jednym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, pod warunkiem, że nastąpi podział a działki wydzielone w jego wyniku znajdują się w całości na którymś z tych terenów.
5. Ustala się dla działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości, że kąt położenia ich granic w stosunku do pasa drogowego nie może różnić się więcej niż 10^0 w stosunku do istniejących na danym terenie podziałów.
6. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działki dla działek, których szerokość mieści się w parametrach wymaganego frontu, a których geometria powoduje, że odcinek przylegający do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, jest mniejszy niż wymagana minimalna wielkość.

§11 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego niniejszym planem z układem istniejącym i układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa.
2. Dopuszcza się powstanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego to znaczy ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, poszerzeń terenu komunikacji, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu.
3. Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu to znaczy.:
 - 1) sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - 2) sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - 3) sieci gazowej średniego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
 - 4) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej),
 - 5) sieci telefonicznej kablowej podziemnej,
 - 6) sieci kanalizacji deszczowej,
 - 7) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.
4. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci:
 - 1) wodociągowej,
 - 2) kanalizacji sanitarnej,
 - 3) energetycznej,
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem jest magistrala wodociągowa DN 400 mm w ulicy Toruńskiej oraz przewody wodociągowe DN 150 w ul. Błońskiej i Al. Krakowskiej,
 - 2) niezbędną przebudowę i rozbudowę w układzie pierścieniowym sieci wodociągowej rozbiorczej, opartej o te przewody.
6. W zakresie wód opadowych:
 - 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren,
 - 2) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie własnej działki,
 - 3) ustala się, że wody opadowe z jezdni i parkingów odprowadzane są do kanalizacji deszczowej,
 - 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jezdni i parkingów do gruntu po uprzednim podczyszczeniu.
7. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
 - 1) ustala się, że odbiornikami ścieków bytowo – gospodarczych będzie istniejąca sieć kanalizacji ściekowej, w tym główny kolektor ściekowy „C” w ulicach: Ożarówskiej i Al. Krakowskiej,
 - 2) ustala się obowiązek likwidacji szamb i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy,
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych z obiektów usługowych (przede wszystkim z obiektów gastronomicznych) przed wprowadzeniem do kanalizacji ogólnej.
8. W zakresie usuwania odpadów stałych:
 - 1) ustala się wywóz nieczystości stałych na wysypisko poza obszar objęty planem, zgodnie z przyjętym przez Radę Gminy planem gospodarki odpadami,
 - 2) ustala się, że selektywna zbiórka odpadów jest realizowana w wyznaczonych na ten cel miejscach miasta,
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się możliwość wyboru źródła ciepła:

- a) podłączenia do sieci c.o.,
- b) stosowania indywidualnych systemów grzewczych,
- 2) w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych:
 - a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii,
 - b) dopuszcza się inne ogrzewanie budynków i budowli, w tym paliwami stałymi, pod warunkiem że urządzenia do ich spalania posiadają certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.
10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - 2) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
 - 3) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
 - 4) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i kablowym oraz stacji transformatorowych SN /NN w wykonaniu słupowym i wewnętrznym,
 - 5) dopuszcza się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia na sieci podziemne oraz istniejących stacji transformatorowych SN/NN na stacje w wykonaniu wewnętrznym,
 - 6) ustala się że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od skrajnego przewodu,
 - 7) strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
 - 8) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m,
 - 9) ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami energetycznymi, tak aby ich wysokość nie przekraczała 3 m.
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055) – dla gazociągów wybudowanych po 12. 12. 2001 r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139 poz. 686) – dla gazociągów wybudowanych przed 12. 12. 2001 r.
 - 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowych,
 - 3) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
 - 4) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe, otwierane na zewnątrz od strony ulicy, winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
 - 6) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

12. Ustala się, że sieci energetyczne, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z energetyką oraz sieci gazowe, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z gazownictwem muszą spełniać warunki określone obowiązującymi przepisami prawa i normami a w szczególności warunki określone w:
- 1) założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tych założeń,
 - 2) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tego planu,
 - 3) planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ustawy tego planu.

§12

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.
2. Ustala się obowiązek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:
 - 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki,
 - 2) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

§13

STAWKA PROCENTOWA

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się dla terenów **UO**, **KD** i **WS/Zn** na poziomie 0,1%, dla pozostałych terenów na poziomie 30%.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§14

1MN1/U – 13MN1/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.
2. Dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne pod warunkiem, że powierzchnia usług wbudowanych nie stanowi więcej niż 50% powierzchni użytkowej.
3. Dopuszcza się zabudowę usługową, pod warunkiem, że nie stanowi więcej niż 50% powierzchni zabudowy.
4. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej również z wbudowanymi usługami z zastrzeżeniem, że:
 - 1) na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy,
 - 2) dopuszcza się realizację dodatkowego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej.
5. Ustala się możliwość realizacji wolnostojącego budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnej wolnostojącego lub bliźniaczego z zakazem realizacji dodatkowych wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej.
6. Ustala się następujące parametry dla działek, które powstaną po wejściu w życie planu:

- 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej nie mniej niż 600 m²,
 - b) bliźniaczej nie mniej niż 300 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowych działek, dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej nie mniej niż 16 m,
 - b) bliźniaczej nie mniej niż 12 m.
7. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11 m,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej nie więcej niż 0,8,
 - b) bliźniaczej nie więcej niż 1,0,
 - 4) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - 5) geometrią dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o mniejszych kątach nachylenia dla budynków usługowych.
8. Ustala się ochronę budynku, oznaczonego na rysunku planu, znajdującego się na terenie **10MN1/U** na działce, położonej w obrębie 2, nr ew. 375 (adres Al. Krakowska 37):
 - 1) zakazuje się przebudowy ścian zewnętrznych i dachu oraz rozbudowy budynku,
 - 2) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu tylko pod warunkiem zastosowania takiego samego materiału,
 - 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej tylko pod warunkiem powtórzenia obecnej jej formy z zachowaniem podziałów okiennych.
9. Zalicza się tereny **MN1/U** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
10. Z ustaleń ogólnych dla terenów **MN1/U** obowiązują w szczególności:
 - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały ustalenia **§3** pkt 1– 8, pkt 10 – 11, pkt 13 – 16,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania ustalenia **§5**,
 - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia **§6** ust.1 pkt 2, ust.2, ust.3 pkt 2, ust.4 – 7, a dla terenu **10MN1/U** także ust. 1 pkt 1, ust.3 pkt 1,
 - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska ustalenia **§7** ust.1, ust 3 - 5,
 - 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia **§8** ust.1 pkt 1, 3, 5, a dla terenu **10MN1/U** również ustalenia ust.1 pkt.2, 4, ust.2,
 - 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalenia **§10**,
 - 7) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia **§11**,
 - 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustalenia **§12**,
 - 9) w zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustalenia **§13**.

§15

1MN2/U – 9MN2/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 2) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Dopuszcza się wolnostojące usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie jednorodzinnej pod warunkiem, że ich powierzchnia nie stanowi więcej niż 50% powierzchni zabudowy.

3. Dopuszcza się istniejącą zabudowę wielorodzinną, bez prawa wymiany.
4. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z wbudowanymi usługami z zastrzeżeniem, że:
 - 1) na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy,
 - 2) dopuszcza się realizację dodatkowego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej.
5. Ustala się możliwość realizacji wolnostojącego budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego z zakazem realizacji dodatkowych wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej.
6. Zakazuje się realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.
7. Ustala się następujące parametry dla działek, które powstaną po wejściu w życie planu:
 - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy:
 - a) jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 600 m²,
 - b) jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 300 m²,
 - c) wielorodzinnej nie mniej niż 750 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu nowych działek, dla zabudowy:
 - a) jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 16 m,
 - b) jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
 - c) wielorodzinnej nie mniej niż 18 m.
8. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11 m,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy nie mniej niż 40%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy:
 - a) jednorodzinnej wolnostojącej nie więcej niż 0,8,
 - b) jednorodzinnej bliźniaczej i wielorodzinnej nie więcej niż 1,0,
 - 4) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o mniejszych kątach nachylenia dla istniejącej zabudowy i dla budynków usługowych,
9. Ustala się ochronę budynku, oznaczonego na rysunku planu na terenie **7MN2/U** na działce, położonej w obrębie 2, nr ew. 416 (adres ul. Mazurska 20) oraz budynków, oznaczonych na rysunku planu na terenie **8MN2/U** na działce, położonej w obrębie 2, nr ew. 430 (adres ul. Mazurska 33):
 - 1) zakazuje się przebudowy ścian zewnętrznych i dachu oraz rozbudowy budynków,
 - 2) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu tylko pod warunkiem zastosowania takiego samego materiału,
 - 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej tylko pod warunkiem powtórzenia obecnej jej formy z zachowaniem podziałów okiennych.
10. Zalicza się tereny **MN2/U** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
11. Z ustaleń ogólnych dla terenów **MN2/U** obowiązują w szczególności:
 - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały ustalenia **§3** pkt 1-6, pkt 8, pkt 10 – 16,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania ustalenia **§5**,
 - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia **§6** ust. 1 pkt 2, ust. 2, ust.3 pkt 2. ust.4 – 7, dla terenów **5MN2/U – 9MN2/U** także ust.1 pkt 1, a dla terenów **7MN2/U** i **8MN2/U** także ust. 3 pkt 1,
 - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska ustalenia **§7** ust. 1, ust. 3 – 5,
 - 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia **§8** ust.1 pkt 1, 3, 5, dla terenów **5MN2/U – 9MN2/U** także ust. 1 pkt 4, ust.2, a dla terenów **7MN2/U** i **8MN2/U** także ust.1 pkt 2,
 - 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalenia **§10**,
 - 7) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia **§11**,
 - 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustalenia **§12**,

- 9) w zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustalenia §13.

§16
MN3/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
I USŁUG

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.
2. Dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne pod warunkiem, że powierzchnia usług wbudowanych nie stanowi więcej niż 50% powierzchni użytkowej.
3. Dopuszcza się zabudowę usługową, pod warunkiem że na działce, lub na nieruchomości złożonej z dwóch działek zrealizowana zostanie również zabudowa mieszkaniowa.
4. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, również z wbudowanymi usługami z zastrzeżeniem, że:
 - 1) na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy,
 - 2) dopuszcza się realizację dodatkowego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej.
5. Ustala się możliwość realizacji wolnostojącego budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego z zakazem realizacji dodatkowego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej.
6. Ustala się możliwość realizacji wolnostojącego budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego z dopuszczeniem realizacji dodatkowego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej dla nieruchomości złożonej z dwóch działek.
7. Ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu obowiązuje dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami. Dla budynków usługowych bez wydzielonych lokali mieszkalnych dopuszcza się jej przybliżenie do linii rozgraniczającej Al. Wojska Polskiego o 3 m.
8. Ustala się następujące parametry dla działek, które powstaną po wejściu w życie planu:
 - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej nie mniej niż 600 m²,
 - b) bliźniaczej nie mniej niż 300 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki, dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej nie mniej niż 16 m,
 - b) bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11 m,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej nie więcej niż 1,0,
 - b) bliźniaczej nie więcej niż 1,2,
 - 4) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - 5) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o mniejszych kątach nachylenia dla budynków usługowych.
10. Zalicza się teren **MN3/U** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
11. Ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) na części terenu, położonego w strefie uciążliwości od Al. Wojska Polskiego ustala się obowiązek stosowania w budynkach lub w częściach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, okien i

- drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów) zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych,
- 2) dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt 1 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
12. Z ustaleń ogólnych dla terenów **MN3/U** obowiązują w szczególności:
- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały ustalenia **§3** pkt 1–8, pkt 10 – 11, pkt 13 – 16,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania ustalenia **§5**,
 - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia **§6** ust. 1 pkt 2, ust.2, ust. 3 pkt 2, ust.4 – 7,
 - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska ustalenia **§7** ust.1, ust. 3 – 5,
 - 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia **§8** ust. 1 pkt 1, 3, 5,
 - 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalenia **§10**,
 - 7) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia **§11**,
 - 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustalenia **§12**,
 - 9) w zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustalenia **§13**.

§17

UO/UZ - TEREN USŁUG OŚWIATY I ZDROWIA

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi oświaty – przedszkole lub alternatywnie usługi zdrowia – żłobek.
2. Ustala się realizację zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym.
3. Dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce.
4. Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
5. Ustala się minimalną wielkość działki 5500 m².
6. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11 m,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie więcej niż 1,0.
7. Zalicza się teren **UO/UZ** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów, na których znajdują się budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
8. Z ustaleń ogólnych dla terenów **UO/UZ** obowiązują w szczególności:
 - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały ustalenia **§3** pkt 1, pkt 3 – 6, pkt 8, pkt 10 – 11, pkt 13 – 15,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania ustalenia **§5**,
 - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia **§6** ust. 4 – 7,
 - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska ustalenia **§7** ust. 1, ust. 3 – 5,
 - 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia **§8** ust. 1 pkt 1, 3, 5,
 - 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalenia **§10**,
 - 7) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia **§11**,
 - 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustalenia **§12**,
 - 9) w zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustalenia **§13**.

§18

1Zn/MN – 2Zn/MN - TERENY ZIELENI NATURALNEJ Z DOPUSZCZENIEM ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń naturalna doliny rzeki Żbikówki.
2. Dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynek mieszkalny, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, bez prawa rozbudowy i wymiany.
3. Zakazuje się realizacji nowej zabudowy.
4. Ustala się następujące parametry dla działek:
 - 1) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 600 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu nowych działek nie mniej niż 16 m.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11 m,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie więcej niż 0,6,
 - 4) geometria dachów: gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - 5) dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia od 30° do 45°.
6. Zalicza się tereny **Zn/MN** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.
7. Dla terenów **Zn/MN**, ze względu na położenie w strefie uciążliwości od projektowanej autostrady A-2 przy remoncie, przebudowie i nadbudowie istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania w budynkach lub w częściach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów) zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
8. Z ustaleń ogólnych dla terenów **Zn/MN** obowiązują w szczególności:
 - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały ustalenia §3 pkt 1 – 4, pkt 6, pkt 10 – 16,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia §5,
 - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia §6 ust. 1 pkt 2, ust.2, ust.3 pkt 2, ust.4 – 7,
 - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska ustalenia §7,
 - 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia §8 ust. 1 pkt 1, 3, 5,
 - 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalenia §10,
 - 7) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia §11,
 - 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustalenia §12,
 - 9) w zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustalenia §13.

§19

WS/Zn - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ZIELENI NATURALNEJ

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe płynące – rzeka Żbikówka wraz z towarzyszącą zielenią naturalną w granicach działki ewidencyjnej.
2. Ustala się zakaz zasypywania, kanalizowania, grodzenia nieruchomości w poprzek rzeki i w sposób uniemożliwiający swobodny przepływ wody.
3. Ustala się zakaz uszkodzania brzegów i zaśmiecania.
4. Ustala się obowiązek uzgadniania z organem prowadzącym ewidencję urządzeń melioracyjnych inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką, jak przejścia urządzeniami liniowymi np. rurociągami i przewodami pod jej dnem i zrzuty ścieków.

5. Ustala się pozostawienie terenów otaczających w stanie naturalnym, z wyjątkiem wykonywania niezbędnych dla drożności cieku zabiegów pielęgnacyjnych zieleni.
6. Zakazuje się realizacji zabudowy.
7. Z ustaleń ogólnych dla terenów **WS/Zn** obowiązują w szczególności:
 - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały ustalenia **§3** pkt 1, pkt 4,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania ustalenia **§5** ust.1– 2, ust.8,
 - 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska ustalenia **§7** ust.1 – 2, ust.5,
 - 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia **§8** ust. 1 pkt 1, 3, 5,
 - 5) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia **§11** ust.1, ust.3,
 - 6) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustalenia **§12**,
 - 7) w zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustalenia **§13**.

§20

KD - TERENY KOMUNIKACJI

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zgodnie z rysunkiem planu, z tabelami ustaleń szczegółowych oraz z innymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale a w szczególności:
 - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały z ustaleniami **§3** pkt 1, pkt 4, pkt 9,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania z ustaleniami **§5** ust.1, ust.2, ust.8,
 - 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska z ustaleniami **§7** ust.1, ust.5
 - 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalenia **§8** ust. 1 pkt 1, 3 – 5, ust.2,
 - 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z ustaleniami **§10** ust.3,
 - 6) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z ustaleniami **§11**,
 - 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu z ustaleniami **§12**,
 - 8) w zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości z ustaleniami **§13**.
2. Ustala się, że w liniach rozgraniczających należy umieścić jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, chodnik, oświetlenie oraz uzbrojenie inżynierskie to znaczy sieć kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i deszczowej, sieć gazociągową, linię średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego i infrastrukturę telekomunikacyjną.
3. Ustala się, że w liniach rozgraniczających ulic **KDL2**, **KDL3**, **KDL4** należy umieścić chodnik dwustronny
4. Ustala się możliwość parkowania i prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic **KDz**, **KDL** i **KDd**.
5. W rejonach skrzyżowań ustala się stosowanie ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami oraz zapobieżenie przenikaniu ich na tereny sąsiednie.
7. Tabela ustaleń szczegółowych dla terenu dróg publicznych:

lp	oznaczenie na planie	klasa	szerokość w liniach rozgraniczających	uwagi i zalecenia realizacyjne
1	KDz1	zbiorcza	15,0	fragment ul. Północnej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem
2	KDz2	zbiorcza	15,0	ul. Toruńska, ścieżka rowerowa

3	KDL1	lokalna	12,0	ul. Ożarowska – linie rozgraniczające obowiązujące do czasu zrealizowania odcinków autostrady A-2 i drogi ekspresowej S2 w rejonie granic administracyjnych miasta Piastowa
4	KDL2	lokalna	17,0	Al. Krakowska pomiędzy ulicami Błońską i Ożarowską
5	KDL3	lokalna	18,0	Al. Krakowska pomiędzy ulicami Ożarowską i Toruńską
6	KDL4	lokalna	17,5 – 19,5	Al. Krakowska pomiędzy ulicami Toruńską i Kujawską
7	KDL5	lokalna	12,0	ul. Kujawska od zachodniej granicy planu do ul. J. Hallera
8	KDL6	lokalna	12,0	ul. Kujawska od ul. J. Hallera do Al. Krakowskiej
9	KDL7	lokalna	15,0	ul. Kujawska od Al. Krakowskiej do wschodniej granicy planu
10	KDL8	lokalna	12,0	ul. J. Hallera
11	KDL9	lokalna	12,0	ul. Błońska,
12	KDL10	lokalna	4,5	fragment ul. Błońskiej szer. 15,0 m przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem
13	KDL11	lokalna	12,0	ul. Sochaczewska od zachodniej granicy planu do Al. Krakowskiej
14	KDL12	lokalna	12,0 – 15,0	ul. Sochaczewska od Al. Krakowskiej do wschodniej granicy planu
15	KDL13	lokalna	12,0	ul. Łowicka od zachodniej granicy planu do Al. Krakowskiej
16	KDL14	lokalna	12,0 – 15,0	ul. Łowicka od Al. Krakowskiej do wschodniej granicy planu
17	KDL15	lokalna	12,0	ul. Mazowiecka
18	KDL16	lokalna	12,0	ul. Cieszyńska
19	KDL17	lokalna	10,0 – 15,0	ul. Królowej Jadwigi od ul. KDD3 do wschodniej granicy planu
20	KDL18	lokalna	10 – 15,0	ul. Mazurska od ul. KDD5 do wschodniej granicy planu
21	KDL19		poszerzenie KDL1 do 15,0 m	ul. Ożarowska – linie rozgraniczające obowiązujące po zrealizowaniu odcinków autostrady A-2 i drogi ekspresowej S2 w rejonie granic administracyjnych miasta Piastowa
22	KDL20		poszerzenie KDL1 do 15,0 m	ul. Ożarowska – linie rozgraniczające obowiązujące po zrealizowaniu odcinków autostrady A-2 i drogi ekspresowej S2 w rejonie granic administracyjnych miasta Piastowa
23	KDD1	dojazdowa	10,0	Al. Krakowska pomiędzy Żbikówką i ul. Błońską
24	KDD2	dojazdowa	10,0	ul. Królowej Jadwigi od ul. J. Hallera do Al. Krakowskiej
25	KDD3	dojazdowa	10,0	ul. Królowej Jadwigi od Al. Krakowskiej do ul. KDL17
26	KDD4	dojazdowa	10,0	ul. Mazurska od ul. J. Hallera do Al. Krakowskiej
27	KDD5	dojazdowa	10,0	ul. Mazurska od Al. Krakowskiej do ul. KDL18

ROZDZIAŁ III **PRZEPISY KOŃCOWE**

§21

1. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Al. Krakowska - północ” przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „Wojska Polskiego - północ”, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/87/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 30 października 2007 roku oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego p.n. „Orła Białego” uchwalonego uchwałą Nr IX/59/99 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 marca 1999 r.)..
2. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

§22

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.
2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piastowie
Grzegorz Szuplewski

**Załącznik nr 2 do uchwały
Nr LXXIII/354/2010
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 26 października 2010 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) Rada Miejska w Piastowie rozstrzyga co następuje:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dot. uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości lub jej części, której dotyczy uwaga	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta	Uwagi
1	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	teren 2Zn/MN, działki nr ew. 88/1, 89/1 obr. 2	2Zn/MN – teren zieleni naturalnej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zakazem realizacji nowej zabudowy	Tomasz Czapnik ul. Parkowa 4, 99-400 Łowicz	niewzględzona	
2	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami.	teren UO/UZ, działka nr ew.36, obr. 2	UO/UZ – teren usług oświaty - przedszkole i alternatywnie usług zdrowia żłobek	Edward Idzikowski, ul. Nagórze 2, 07-200 Wyszków	niewzględzona	
3	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	teren 2Zn/MN, działki nr ew. 97/3 i 98/3 obr. 2	2Zn/MN – teren zieleni naturalnej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zakazem realizacji nowej zabudowy	Renata i Jarosław Florczak, ul. Wrzosowa 9, 05-820 Piastów	niewzględzona	
4	Poszerzenie przedłużenia ul. Łowickiej do szerokości działki nr ew. 35/3 obr. 2, w sposób umożliwiający jej połączenie ul. L. Lisa Kuli i zawężenie ul. Ożarowskiej.	teren KDL13 działka nr ew. 35/3, obr. 2	teren KDL13 – droga publiczna – ulica lokalna szer. w liniach rozgraniczających 12,0 m, 3MN1/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usług,	Ewa Katarzyna Mazur, Al. Krakowska 51, 05-820 Piastów	niewzględzona	
5	1. Zawężenie ul. Ożarowskiej do 10,0 m w liniach rozgraniczających. 2. Poszerzenie przedłużenia ul. Łowickiej do szerokości działki nr ew. 35/3 obr. 2, w sposób umożliwiający jej połączenie ul. L. Lisa Kuli.	1. tereny KDL1, KDL19, KDL20 2. teren KDL13 działka nr ew. 35/3, obr. 2	1. teren KDL1 – droga publiczna – ulica lokalna szer. w liniach rozgraniczających 12,0 m, tereny KDL19, KDL20 – poszerzenie ulicy KDL1 do 15,0 m, 2. teren KDL13 – droga publiczna – ulica lokalna szer. w liniach rozgraniczających 12,0 m, 3MN1/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usług,	Sławomir Bielewicz, ul. Ożarowska 35. 05-820 Piastów, Edward Idzikowski, ul. Ożarowska 42, 05-820 Piastów, Jan Dyba, ul. Wieluńska 14, m 36, 01-240 Warszawa	niewzględzona	

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piastowie
Grzegorz Szuplewski

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXXIII/354/2010
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 26 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) i art. 111 ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z póź. zm.) Rada Miejska w Piastowie rozstrzyga co następuje:

Lp	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma:	Tryb:	odpowiedzialni za realizację:	prognozowane źródła finansowania:	potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania:
			1. zadanie krótko-okresowe 2. zadanie wieloletnie	1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, 3. zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urzędów wodociągowych i urzędów kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych, 5. inne.	1. burmistrz, 2. przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, 3. wykonawca, 4. inne.	1. dochody własne gminy, 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, 3. dotacje, w tym z dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska, 4. kredyty i pożyczki komercyjne, 5. kredyty i pożyczki preferencyjne, 6. obligacje komunalne, 7. prywatyzacja majątku komunalnego, 8. nadwyżki budżetu z lat poprzednich.	1. właściele nieruchomości, 2. fundacje i organizacje wspomagające, 3. inwestorzy zewnętrzni, 4. inne.
1	drogi publiczne	wykup	1, 2	1, 5	1	1	1
		budowa	2	4, 5	1, 3	1, 3	1, 2, 3, 4
2	pozostałe	wodociągi	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4
		kanalizacja	2	2, 3, 4, 5	2, 3	2, 3, 4	1, 2, 3, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piastowie
Grzegorz Szuplewski