



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 7 stycznia 2014 r.

Poz. 72

**UCHWAŁA Nr XLI/231/2013**

**RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE**

z dnia 24 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wysockiego”**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647 tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu uchwały nr XXV/139/2012 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 25 września 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wysockiego”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa, Rada Miejska w Piastowie uchwala, co następuje:

### **Rozdział I.**

#### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 1.**

#### **OBSZAR OBJĘTY PLANEM**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piastowa dla obszaru ograniczonego granicą przebiegającą:

- 1) od zachodu: zachodnią linią rozgraniczającą terenu oznaczonego 5MN/U ustaloną w Uchwale Nr XXXIV/153 / 2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód I”;
- 2) od południa: północną linią rozgraniczającą terenu KDL 17 w kierunku wschodnim do połączenia z granicą obowiązywania, dalej po granicy obowiązywania planu do zachodniej linii rozgraniczającej terenów 2KDp oraz 5U ustaloną w Uchwale Nr XXXIV/ 153 / 2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód I”;
- 3) od wschodu: zachodnią linią rozgraniczającą terenów 2KDp oraz 5U1 ustaloną w Uchwale Nr XXXIV/153/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód I”;
- 4) od północy: południową linią rozgraniczającą terenu KDL15 ustaloną w Uchwale Nr XXXIV/153/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód I”;

2. Granice planu zostały określone na rysunku planu w załączniku nr 1. niniejszej Uchwały.

3. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach terenów określonych jw., zwane są dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wysockiego”, a w skrócie planem.

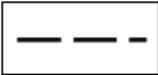
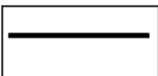

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, stanowiący 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.

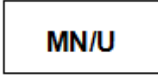
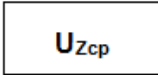
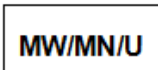
## § 2.

### ZAKRES STANOWIENIA RYSUNKU PLANU

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy

Tereny o różnym przeznaczeniu:

	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	tereny zabudowy usług zdrowia, inwestycji celu publicznego
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług

2. 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

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

2. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,

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 na obszarze Planu jedynie jako:

1) nieuciążliwe – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie powoduje przekraczania standardów obowiązujących wprawie w środowisku. Są to przedsięwzięcia w szczególności nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspakajaniu bytowych potrzeb mieszkańców,

5. 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,

6. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od linii rozgraniczających ulic; poza ww. 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,

7. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu,

8. terenie komunikacji – należy przez to rozumieć teren komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną,

9. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach część działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową,

10. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej.

#### § 4.

##### USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

1. Ustala się następujący podział na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 2) MW/MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług,
- 3) Uzcp – tereny zabudowy usług zdrowia, inwestycji celu publicznego

#### § 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, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

3. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu dla poszczególnych terenów.

4. W przypadku budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu:

- 1) dopuszcza się ich remonty, przebudowę i nadbudowę, oraz możliwość zachowania i kontynuacji istniejącego kształtu i spadków połączeń dachowych, także w sytuacji, jeśli usytuowane są niezgodnie z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że:
  - a) nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku czy obiektu do linii rozgraniczającej terenu.

5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) ustala się maksymalną lub minimalną i 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, że wymagania dotyczące wysokości budynków nie dotyczą budynków powstałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
- 4) nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków powyżej maksymalnej wysokości określonej niniejszym planem dla terenu, na którym budynek się znajduje,
- 5) ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu,
- 6) ustala się, że wymagania dotyczące:
  - a) wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) ilości miejsc parkingowych,
  - c) odprowadzenia wód opadowych,
  - d) uciążliwości obiektów,

odnoszą się do terenu działki budowlanej, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach szczególnych,

- 7) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynieryjnej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn.: ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, ew. poszerzeń terenu komunikacji, zieleni towarzyszącej, zieleni wewnątrzsiedlowej i obiektów małej architektury, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu.

6. 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.

7. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:

- 1) Przy realizacji obiektów małej architektury należy uwzględnić określony w planie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

8. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) Nie dopuszcza się nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych o ekspozycji dynamicznej,
- 2) Nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na ogrodzeniach usytuowanych wzdłuż ulic i ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
- 3) W zakresie nośników reklamy na małych obiektach handlowych i kioskach, dopuszcza się umieszczenie nośników reklamy formatu małego o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu.
- 4) W zakresie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych), nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych na ścianach w sposób zasłaniający okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy elewacji. Na ścianach nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których płaszczyzna ekspozycyjna umieszczona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany. Nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których łączna powierzchnia na ścianie przekraczałaby 10% powierzchni tej ściany.

9. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów od strony dróg publicznych i wewnętrznych.

10. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe wskazują inną możliwość.

11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla poszczególnych funkcji:

- 1) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni niż 100 m<sup>2</sup> użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowo – garażowe na jedno mieszkanie, wielorodzinnej 1,2 miejsca parkingowo – garażowego na jedno mieszkanie,
- 3) dla zabudowy usług zdrowia: 1,0 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
- 4) dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
- 5) dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz usług zdrowia usytuowanie parkingów w innej przyległej lokalizacji, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy lub właściciela działki.

## **§ 6.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Ustala się, że w celu zachowania charakteru obszaru należy:

- 1) formą nowej zabudowy mieszkaniowej nawiązywać do zabudowy istniejącej na terenach sąsiednich,
- 2) stosować dla budynków usługowych wysokość od 1 do 3 kondygnacji,
- 3) stosować zieleń wysoką i niską w ogrodach przydomowych,
- 4) chronić istniejące tereny zielone, w tym tereny zieleni wewnątrzsiedlowej oraz powiększać je, zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu, określonymi w § 7, ust. 2.

2. 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 szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu obowiązujących przepisów.

2. Istniejąca i projektowana zieleń winna być kształtowana z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury inżynierskiej.

3. Ustala się, że tereny na obszarze planu należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

## **§ 8.**

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

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują zabytki w rozumieniu obowiązujących przepisów,
- 2) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Piastowie uchwała w sprawie jego utworzenia,
- 3) nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną,
- 4) nie występują dobra kultury współczesnej.

## § 9.

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

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

2. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem znajdują się tereny, określone dalej jako miejsca publiczne, które ze względu na położenie, spełniają w części funkcję przestrzeni publicznych, w zakresie sprzyjania nawiązywaniu kontaktów społecznych.

3. Ustala się, że miejsca publiczne, to:

- 1) tereny dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających z wyłączeniem jezdni ulic,
- 2) tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną,
- 3) tereny zieleni, sportu i rekreacji,

4. Ustala się dla miejsc publicznych następujące wymagania:

- 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych w miejscach publicznych,
- 2) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.,
- 3) nakazuje się dostosowanie usytuowania obiektów małej architektury takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, itp. do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych drzew,

5. Ustala się następujące wymagania realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony ulic i innych miejsc publicznych oraz ulic wewnętrznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) ogrodzenia od strony ulic i innych miejsc publicznych oraz ulic wewnętrznych powinny spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu,
  - b) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

## § 10.

### ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. Ustala się, że przy dokonywaniu podziału na działki budowlane muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg wewnętrznych do obsługi działek, w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej dla każdej wydzielanej działki,
- 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe, zgodnie z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu, pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy określone dla poszczególnych terenów, w przypadku:

- 1) potrzeby powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem że działka z której zostanie wydzielony teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla terenu, na którym się znajduje,
- 2) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej, oraz dróg.

3. Działki przeznaczone do wydzielania należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

4. Ustala się następujące zasady wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) ulice wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają,
- 2) szerokość wydzielanych ulic wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 5 m,
- 3) w przypadku nieprzelotowej ulicy wewnętrznej, dłuższej niż 50 m (sięgacza), zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12, 5 m X 12,5 m.

5. Ustala się, że scaleń działek w celu zwiększenia powierzchni nieruchomości można dokonywać jedynie pod warunkiem, że działka powstała w wyniku scalenia będzie położona w granicach jednego terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

6. Ustala się, że scaleń działek w celu dokonania ich wtórnego podziału można dokonywać pod warunkiem, że:

- 1) albo scalane działki są położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) albo scalane działki są położone w granicach sąsiadujących terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ale wszystkie działki powstałe w wyniku wtórnego podziału znajdują się w całości w granicach terenów, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

7. 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.

8. Szczegółowe określenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem „Ustalenia szczegółowe”.

## § 11.

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SYSTEMU KOMUNIKACJI**

1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu tzn.:

- 1) sieci wodociągowej z uzbrojeniem ppoż.
- 2) sieci kanalizacyjnej sanitarnej
- 3) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych;
- 4) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej);
- 5) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 6) sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.

2. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:

- 1) sieci wodociągowej,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieci energetycznej,

3. W zakresie odprowadzania 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 gruntu po uprzednim podczyszczeniu.

#### 4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej lub po jej ewentualnej przebudowie i rozbudowie.
- 2) Źródłem wody dla obszaru planu są istniejące przewody wodociągowe zlokalizowane w ul. Piłsudskiego, ul. Żbikowskiej oraz w ciągu osiedlowym
- 3) Sieć wodociągowa powinna być zaprojektowana w układzie pierścieniowym
- 4) Trasy dla projektowanych przewodów wodociągowych należy rezerwować poza jezdnią, w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów.

#### 5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) nakłada się na inwestora obowiązek dostarczenia umowy na odbiór ścieków, przy zgłaszaniu obiektu do użytkowania – umowa powinna być zawarta z właściwą jednostką eksploatacyjną,
- 2) ustala się obowiązek likwidacji szamb i podłączenia do istniejącej sieci kanalizacji ściekowej,
- 3) Trasy dla projektowanych kanałów ściekowych należy rezerwować w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów.

#### 6. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się wywóz nieczystości stałych i odpadów poza obszar objęty planem, zgodnie z przyjętymi na obszarze miasta zasadami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,

#### 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z sieci ciepłej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów sieci ciepłej,
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z urządzeń zasilanych z sieci gazowej,
- 3) Dopuszcza się dla budynków do trzech kondygnacji włącznie i dla zabudowy jednorodzinnej indywidualne źródła ciepła opalane gazem i olejem o niskiej zawartości siarki, zasilane energią elektryczną lub energią odnawialną pod warunkiem że urządzenia do ich spalania posiadają certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.

#### 8. 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) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN /NN w wykonaniu słupowym,
- 4) postuluje się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego i wysokiego napięcia na sieci podziemne oraz stacje w wykonaniu wewnętrznym,
- 5) ustala się obowiązek przewidywania w szczegółowych planach zagospodarowania poszczególnych terenów rezerwacji miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- 6) ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym operatorem sieci wszelkich przyłączy obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych,
- 7) ustala się, że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii,



- 8) 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,
- 9) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m,
- 10) ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami energetycznymi, tak aby ich wysokość nie przekraczała 3 m.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) Dopuszcza się możliwość zachowania istniejących gazociągów z prawem do rozbudowy i przebudowy.
- 2) W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej
- 3) Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają obowiązujące przepisy prawa; stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu w/w przepisy to Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001r. – dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu I Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995r. – dla gazociągów wybudowanych przez 12.12.2001r.

10. W zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:

- 1) Zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z przyległych dróg publicznych klasy KDL (ul. Wysockiego, ul. Żbikowskiej, ul. Piłsudskiego) znajdujących się poza obszarem planu.
- 2) Na obszarze planu dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę wewnętrznego układu komunikacyjnego na zasadach ogólnych,
- 3) Wewnętrzny układ komunikacyjny pieszy na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winien mieć charakter ciągów ogólnodostępnych.

## § 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,

## § 13.

### **STAWKA PROCENTOWA**

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie 5% dla wszystkich form przeznaczenia terenu.

## **Rozdział.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## § 14.

### **1-MN/U - TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I USŁUG**

#### **Przeznaczenie terenu**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów: wbudowane lub wolnostojące usługi, nieuciążliwe, pod warunkiem, że:

- 1) powierzchnia usług wbudowanych nie stanowi więcej niż 50% powierzchni użytkowej,
- 2) powierzchnia usług wolnostojących nie stanowi więcej niż 50% powierzchni zabudowy.

#### **Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy**

1. 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 mieszkalno – usługowy,
- 2) dopuszcza się realizację dodatkowego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej

2. Ustala się możliwość realizacji wolnostojącego budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego lub bliźniaczego.

3. Ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

4. Ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 11 m od poziomu terenu, maksymalnie - 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.

5. Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.

6. Dopuszcza się dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych stosowanie dachów o mniejszych kątach nachylenia dachów oraz dachów płaskich.

7. Ustala się minimalną wielkość działki:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 600 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 350 m<sup>2</sup>,

8. Ustala się minimalną szerokość frontu działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 15 m,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 12 m

9. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej od 0,0 do 1,0,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej od 0,0 do 1,2,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej z wolnostojącym budynkiem usługowym od 0,0 do 1,2.

10. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% działki budowlanej.

11. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 60% działki budowlanej.

#### **Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

1. Zalicza się tereny MN/U do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

#### **Odniesienie do ustaleń ogólnych**

1. W zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia § 3,
2. W zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia § 5,
3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 6 ust. 3,
4. W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia § 7 ust.2, ust. 3, ust. 4,
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 8,
6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 9 ust. 5,

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia § 10.
8. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 11.
9. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12.

### § 15.

#### 3-MW/MN/U - TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUG

##### **Przeznaczenie terenu**

Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
3. usługi podstawowe, wolnostojące, nieuciążliwe,
4. usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne:
  - 1) wielorodzinne w przyziemnych kondygnacjach,
  - 2) jednorodzinne pod warunkiem, że ich powierzchnia nie stanowi więcej niż 50% powierzchni użytkowej.

##### **Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy**

1. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej:
  - 1) jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z wbudowanymi usługami z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany:
    - a) jeden budynek mieszkalno – usługowy oraz jeden wolnostojący budynek o funkcji gospodarczej lub garażowej lub
    - b) jeden budynek mieszkalny i jeden budynek wolnostojący usługowy,
  - 2) wielorodzinnej z zakazem realizacji na działce dodatkowych wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej.
2. Ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
3. Ustala się nieprzekraczalną wysokość
  - 1) dla nowej zabudowy wielorodzinnej 14 m od poziomu terenu, dla działek o powierzchni powyżej 1200 m<sup>2</sup> dopuszcza się wysokość 16 m,
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej 11 m od poziomu terenu,
  - 3) dla budynków usługowych 11 m od poziomu terenu.
4. Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45° oraz dachów płaskich.
5. Dopuszcza się dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych stosowanie dachów o mniejszych kątach nachylenia dachów oraz dachów płaskich.
6. Ustala się minimalną wielkość działki:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 250 m<sup>2</sup>,
  - 3) dla zabudowy wielorodzinnej 650 m<sup>2</sup>,
7. Ustala się minimalną szerokość frontu działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, wielorodzinnej i usługowej 15 m,
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 12m,

8. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej od 0,0 do 1,2,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej od 0,0 do 1,4,
- 3) dla zabudowy wielorodzinnej od 0,0 do 1,4,
- 4) dla zabudowy wielorodzinnej na działkach o powierzchni powyżej 1200 m<sup>2</sup> od 0,0 do 1,8,

9. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej 40% działki budowlanej,
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej 30% działki budowlanej,

10. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej 60% działki budowlanej,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej 60% działki budowlanej,

### **Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

1. Zalicza się tereny MW/MN2/U do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

### **Odniesienie do ustaleń ogólnych**

1. W zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia § 3,
2. W zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia § 5,
3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 6 ust. 3,
4. W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia § 7 ust.2, ust. 3, ust. 4,
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 8,
6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3, ust. 4, ust. 5,
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia § 10.
8. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 11.
9. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12.

## **§ 16.**

### **2-Uzcp - TEREN ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA**

#### **Przeznaczenie terenu**

Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

1. zabudowa usług zdrowia, inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – obiektów ochrony zdrowia

#### **Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy**

1. Ustala się możliwość realizacji zabudowy usług zdrowia w formie jednego budynku na jednej działce budowlanej
2. Dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków pomocniczych np. portiernie, budki strażnicze
3. Ustala się nieprzekraczalną wysokość dla zabudowy usług zdrowia 14m od poziomu terenu
4. Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45° oraz dachów płaskich,
5. Ustala się minimalną wielkość działki dla zabudowy usług zdrowia 900m<sup>2</sup>
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości 20m
7. Ustala się intensywność zabudowy usług zdrowia od 0,0 do 2,0

8. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10% działki budowlanej
9. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 70% działki budowlanej

#### **Odniesienie do ustaleń ogólnych**

1. W zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia § 3,
2. W zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia § 5,
3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 6 ust. 3,
4. W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia § 7 ust.2, ust. 3, ust. 4,
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 8,
6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 9 ust. 5,
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia § 10.
8. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 11.
9. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 12.

### **Rozdział III. USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 17.**

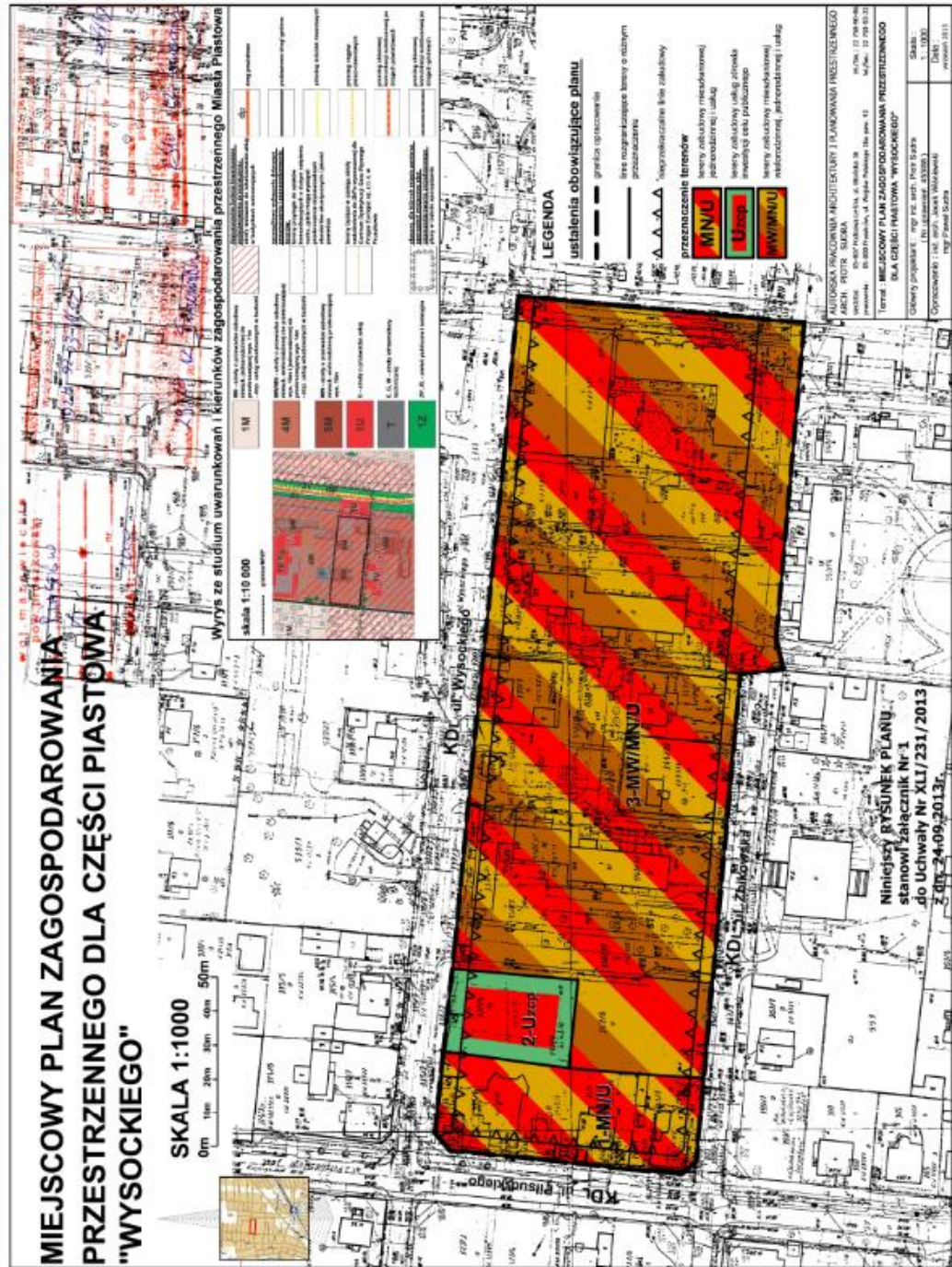
1. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wysockiego” przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „Zachód I”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/153/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 czerwca 2008r. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

#### **§ 18.**

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 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piastowie:  
*Maria Ziółek*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/231/2013  
Rady Miejskiej w Piastowie  
z dnia 24 września 2013 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/231/2013  
Rady Miejskiej w Piastowie  
z dnia 24 września 2013 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA „WYSOCKIEGO”**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr XLI/231/2013 z dn. 24.09.2013r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23.08.2013r.	Kania Leszek ul. Wysockiego 3 m 9 05-820 Piastów	Uwaga dotyczy zagadnień związanych z programem usług zdrowia: obsługi komunikacyjnej, zagadnień związanych funkcjonalnych oraz techniczno-budowlanych, w relacji z problemami obsługi komunikacyjnej	Dz. nr ew. 336/4 ob. 01	Działka nr 336/4 obręb 01 teren zabudowy usług zdrowia, inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – obiekt ochrony zdrowia		X			Zagadnienia zgłoszone w uwadze dotyczą etapu inwestycyjnego programu usług zdrowia. MPZP nie ustala szczegółowych, konkretnych zamierzeń inwestycji, a jedynie przeznaczenie

