

**UCHWAŁA NR VII/33/2003
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
Z DNIA 11 LUTEGO 2003 R.**

w sprawie: zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego północnej części Miasta Piastowa.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr XL/213/2001 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 6 lutego 2001 r. Rada Miejska w Piastowie uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§1

OBSZAR OBJĘTY PLANEM

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa z 1994 r. dokonuje się zmian na terenach oznaczonych symbolami A-3-UI/UR/S/EC, A-4-R[UI/UR/S/EC], A-6-R[UI/UR/S] i 15KUL m/L..
2. Objęte niniejszą uchwałą zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa w granicach terenów oznaczonych symbolami j.w., zwane są dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Piastowa, a w skrócie planem.
3. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000. Rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego planem.

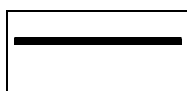
§2

ZAKRES STANOWIENIA RYSUNKU PLANU

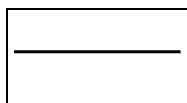
1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:



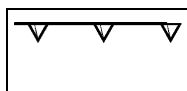
granica obszaru objętego planem



linia rozgraniczająca obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

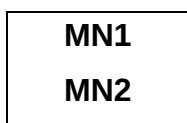


linia rozgraniczająca tereny o różnych zasadach zagospodarowania



nieprzekraczalna linia zabudowy

Obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania:



obszar mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej do czterech lokali w budynku



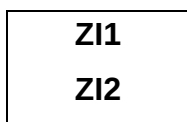
obszar usług lub ogrodów działkowych



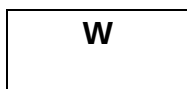
obszar usług i komunikacji



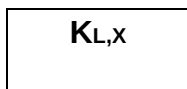
obszar zieleni na gruncie rolnym – ogrody działkowe



obszar zieleni izolacyjnej



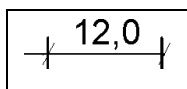
obszar wód



obszar komunikacji
w tym tereny o różnych zasadach zagospodarowania:

L – ulica lokalna

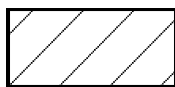
X – ciąg pieszo-jezdny



wymiary:

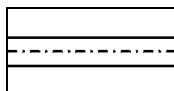
- wymiary obszaru komunikacji w liniach rozgraniczających
- wymiar pasa zieleni izolacyjnej

- odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania



orientacyjnie wyznaczony teren o ograniczonym użytkowaniu, przylegający do linii wysokiego napięcia 110 kV

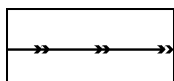
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):



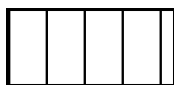
oś i jezdnia ulicy



kierunek przebiegu tras komunikacyjnych poza obszarem opracowania



oś linii 110 kV



teren, na którym postuluje się dokonanie scaleń i wtórnych podziału działek ewidencyjnych

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

1. Ustala się, że pod pojęciem „powierzchnia biologicznie czynna” rozumie się teren pokryty trwale roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
2. Ustala się, że pod pojęciem „nawierzchnia półprzepuszczalna” rozumie się nawierzchnię, przy zastosowaniu której wody opadowe mają możliwość infiltracji.
3. Ustala się, że pod pojęciem „wysokość budynków” rozumie się wysokość liczoną od przyległego poziomego terenu do najwyższej położonego punktu górnej płaszczyzny stropodachu lub do kalenicy dachu.
4. Ustala się, że pod pojęciem „nieprzekraczalna linia zabudowy” rozumie się linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczającej obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.

W/w linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej budynków j.w. i można się od niej odsunąć w kierunku przeciwnym niż jezdnia.

5. Ustala się, że: pod pojęciem „zabudowa jednorodzinna” rozumie się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi.
6. Ustala się, że pod pojęciem „obszar komunikacji” rozumie się obszar komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną.
7. Ustala się, że pod pojęciem „uciążliwość dla środowiska” rozumie się zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami; przez szkodliwe uciążliwości dla środowiska rozumie się wymienione zjawiska lub stany o natężeniu utrudniającym życie albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska.
8. Ustala się, że pod pojęciem „inwestycje nie wykazujące uciążliwości dla środowiska” rozumie się inwestycje, które nie wykazują uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją j.w. i dla których organ administracji opracowujący projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany może odstąpić od przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko
9. Ustala się, że pod pojęciem „inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska” rozumie się inwestycje wymienione w obowiązujących przepisach prawa oraz będące przedsięwzięciami, mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały takimi przepisami są:

- Ustawa z dnia 27. 04. 2001r. – Prawo ochrony środowiska Dz. U. nr 62 z dnia 20. 06. 2001r.
 - Ustawa z dnia 27. 07. 2001r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw Dz. U. nr 100 z dnia 18 września 2001r.
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
10. Ustala się, że pod pojęciem „inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska” rozumie się inwestycje wymienione w obowiązujących przepisach prawa, będące przedsięwzięciami, mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu stwierdza po zasięgnięciu opinii w drodze postanowienia właściwy w sprawie organ.
- Stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały takimi przepisami są ustawy i rozporządzenie jak w pkt. 9.
11. Ustala się, że wymagania dotyczące:
 - powierzchni biologicznie czynnej,
 - ilości miejsc parkingowych,
 - odprowadzenia wód opadowych,

- miejsca dla pojemników na odpady i surowce wtórne
- uciążliwości obiektów,

odnoszą się do obszaru działki własnej.

12. Ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych przed uchwaleniem niniejszego planu.
13. Ustala się, że wymagania dotyczące maksymalnej wysokości budynków nie dotyczą budynków powstałych przed uchwaleniem niniejszego planu. Nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków powyżej maksymalnej wysokości określonej niniejszym planem dla obszaru, na którym budynek się znajduje.

§4

OBSZARY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

1. W granicach objętych planem ustala się podział na obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się, że wyżej wymieniony podział wygląda następująco:

MN	– obszar mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej do czterech lokali w budynku,
U/ZD	– obszar usług lub ogrodów działkowych,
U/K	– obszar usług i komunikacji
ZD	– obszar zieleni na gruncie rolnym – ogrody działkowe
ZI	– obszar zieleni izolacyjnej
W	– obszar wód,
K _{L,X}	– obszar komunikacji

2. Dla obszaru komunikacji K_{L,X} ustala się dodatkowo podział na tereny o różnych zasadach zagospodarowania.
3. Ustala się, że w/w podział wygląda następująco:
 - L – ulica lokalna
 - X – ciąg pieszo-jezdny

§5

OCHRONA DÓBR KULTURY

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury.
2. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za dobro kultury w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury, to wszelkie prace na w/w obszarze lub przy w/w obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

§6

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za podlegający szczególnej formie ochrony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody to wszelkie prace na w/w obszarze lub przy w/w obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
2. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar zostanie uznany za obszar ograniczonego użytkowania, to wszelkie prace na w/w obszarze wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
3. Ustala się, że uciążliwość obiektów istniejących musi zamykać się w granicach działki.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady i surowce wtórne w granicach obszaru opracowania. Ilość pojemników i ich usytuowanie musi umożliwiać wywóz zawartości.
5. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych obszarów. Ustala się stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i wysokiej zieleni w ogrodach przydomowych. Postuluje się aby sypialnie nie były sytuowane od strony północnej.
Stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu ww przepisy prawa to:
 - Ustawa prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. nr 62 poz. 627).

- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. (Dz. U. z 1998 r. Nr 66 poz. 436).
- 6. Ustala się, że niedopuszczalne jest likwidowanie i uszkodzanie istniejących pojedynczych drzew nieowocowych z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności realizacji ustaleń planu. Ustala się, że po uzasadnionym usunięciu pełnowartościowego drzewa konieczne jest wykonanie nasadzeń roślinnych, rekompensujących straty w środowisku przyrodniczym.
- 7. Ustala się obowiązek ochrony rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi zahamować swobodny przepływ wody. Ogrodzenia można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowu.
- 8. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji w zakresie odprowadzania ścieków – bytowych, przemysłowych i deszczowych do cieków oraz robót związanych z budowlami komunikacyjnymi z organem właściwym w sprawie melioracji i urządzeń wodnych. W chwili uchwalenia planu organem tym jest Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

§8

INŻYNIERIA MIEJSKA

1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu t.z:
 - a) Sieci wodociągowej z uzbrojeniem ppoż.
 - b) Sieci kanalizacyjnej sanitarnej
 - c) Sieci gazowej dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych;
 - d) Sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej);
 - e) Sieci telefonicznej kablowej;
 - f) Sieci kanalizacji deszczowej
 - g) Innego uzbrojenia jeśli zaistnieje taka konieczność.
2. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:
 - a) Sieci wodociągowej;
 - b) Sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) Sieci energetycznej;
 - d) Sieci gazowej, tam gdzie ww sieć istnieje
3. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane są do gruntu w obrębie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Dopuszcza się inne ogrzewanie budynków i budowli niż gazowe. Preferowane czynniki grzewcze to: olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii. Zakazuje się stosowania paliw stałych.

5. Dopuszcza się wykonanie uzbrojenia tymczasowego, w tym szczelnych szamb do czasu realizacji pełnego uzbrojenia docelowego.
6. Ustala się, że do czasu wykonania kanalizacji deszczowej wody opadowe po podczyszczeniu, tam gdzie to konieczne, odprowadzane są do gruntu na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, U/ZD, U/K, ZD, ZI, W**.
7. Ustala się, że do czasu wykonania kanalizacji deszczowej wody opadowe odprowadza się do rowów melioracyjnych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **K_Lx**.
8. Ustala się działanie systemu rowów melioracyjnych poprzez stosowanie pogłębionego korytowania, poprawę przepustowości wód wielkich poprzez systematyczne koszenie trawy na skarpach. Ustala się obowiązek:
 - a) Wybudowania wzdłuż rowów pod chodnikami drenów w obsypce z pospółki, umożliwiających chwilowe retencjonowanie wód opadowych podczas ulewnych deszczy.
 - b) Wykonania przepustów pod podjazdami do budynków o średnicach dostosowanych do przepływów.
 - c) Stałą kontrolę drożności systemu.
9. 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:
 - a) Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie w/w założeń;
 - b) Planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie w/w planu;
 - c) 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 w/w planu.
10. Postuluje się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego i wysokiego napięcia na sieci podziemne.
11. Ustala się, że w przypadku budowy sieci gazowej:
 - a) gazyfikacja jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a klientem,
 - b) linia parkanów winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
 - c) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz. W przypadku braku parkanów szafkę należy umieścić tak, aby umożliwić od niej łatwy dostęp dla pracowników gazowni.
 - e) stwierdza się, że w dniu uchwalenia niniejszego planu 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 z dnia 11 września 2001 r.).

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§9

MN1 - OBSZAR MIESZKANIOWY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ DO CZTERECH LOKALI W BUDYNKU

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

- 1.1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z ograniczeniem do czterech lokali w budynku.
- 1.2. Dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska oraz nie wykazujące uciążliwości dla środowiska.
- 1.3. Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń obszaru komunikacji oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania w/w obszaru. Wszystkie w/w obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami.

2. Zasady zagospodarowania

2.1. Charakterystyczne cechy budynków

- 2.1.1. Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 10,5 m.
- 2.1.2. Ustala się, że budynki mieszkalne skalą i charakterem muszą nawiązywać do zabudowy jednorodzinnej.
- 2.1.3. Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań podłoża gruntowego przed przystąpieniem do projektowania zabudowy.
- 2.1.4. Ustala się zakaz stosowania podpiwniczeń.
- 2.1.5. Ustala się, że usytuowanie obiektów na działce określi decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.2. Wielkość działki

Ustala się minimalną wielkość działki na 500m².

2.3. Powierzchnia biologicznie czynna

Ustala się, że minimum 60% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.

2.4. Zieleń

Ustala się obowiązek posadzenia zieleni wysokiej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ciągów pieszo-jezdných KX1 i KX2.

2.5. Hałas

2.5.1. Stwierdza się, że obszar, jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, znajduje się w wykazie funkcji, dla których wyznacza się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62 poz 627).

2.5.2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, wysoka zieleń w ogrodach przydomowych, postulowane nie lokalizowanie sypialni w budynkach od strony północnej).

§10

MN2 - OBSZAR MIESZKANIOWY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ DO CZTERECH LOKALI W BUDYNKU

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

- 1.1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z ograniczeniem do czterech lokali w budynku.
- 1.2. Dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska oraz nie wykazujące uciążliwości dla środowiska.
- 1.3. Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń obszaru komunikacji oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania w/w obszaru. Wszystkie w/w obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami.

2. Zasady zagospodarowania

2.1. Charakterystyczne cechy budynków

- 2.1.1. Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 10,5 m.

2.1.2. Ustala się, że budynki mieszkalne skalą i charakterem muszą nawiązywać do zabudowy jednorodzinnej.

2.1.3. Ustala się, że usytuowanie obiektów na działce określi decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.2. Wielkość działki

Ustala się minimalną wielkość działki na 500m².

2.3. Powierzchnia biologicznie czynna

Ustala się, że minimum 60% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.

2.4. Zieleń

Postuluje się wprowadzenie zieleni wysokiej w ogródkach przydomowych.

2.5. Hałas

2.5.1. Stwierdza się, że obszar, jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, znajduje się w wykazie funkcji, dla których wyznacza się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62 poz 627).

2.5.2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, wysoka zieleń w ogrodach przydomowych, postulowane nie lokalizowanie sypialni w budynkach od strony północnej).

§11

U/ZD - OBSZAR USŁUG LUB OGRODY DZIAŁKOWE

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

- 1.1. Usługi nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska..
- 1.2. Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń obszaru komunikacji oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania w/w obszaru. Wszystkie w/w obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami.

- 1.3. Ustala się możliwość przeznaczenia ww obszaru na ogrody działkowe zgodnie z ustawą z dnia 6 maja 1981 r. (Dz. U. Nr 85 poz. 390) o pracowniczych ogrodach działkowych. Omawiany obszar będzie w takim przypadku służyć do prowadzenia upraw ogrodowych oraz do wypoczynku użytkowników działek i innych osób i może zostać podzielony na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe.

2. Zasady zagospodarowania obszaru

2.1. Charakterystyczne cechy budynków

- 2.1.1. Ustala się, że maksymalna wysokość budynków w przypadku wykorzystania obszaru na usługi wynosi 12,0 m.
- 2.1.2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy w przypadku wykorzystania obszaru na ogrody działkowe - 1 kondygnacja nadziemna.
- 2.1.3. Ustala się, że budynki usługowe skalą i charakterem muszą nawiązywać do zabudowy jednorodzinnej na sąsiadujących działkach.
- 2.1.4. W przypadku wykorzystania obszaru na ogrody działkowe :
 - 2.1.4.1. Nie dopuszcza się zabudowy trwałej.
 - 2.1.4.2. Ustala się, że obiekty budowlane (altany, zadaszenia, pomieszczenia gospodarcze), które już istnieją lub, które powstaną na ww obszarze były wykonane w sposób staranny i z materiałów estetycznych. Postuluje się aby ww obiekty miały jednolitą kolorystykę: odcienie zieleni i brązu.
- 2.1.5. Postuluje się nie stosować podpiwniczeń.
- 2.1.6. Ustala się, że usytuowanie obiektów na działce określi decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.2. Wielkość działki

Ustala się maksymalną wielkość działki na 300m².

2.3. Powierzchnia biologicznie czynna

- 2.3.1. Ustala się, że w przypadku przeznaczenia obszaru na usług minimum 60% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.
- 2.3.2. Ustala się, że w przypadku przeznaczenia obszaru na ogrody działkowe minimum 90% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.

2.4. Uciążliwość obiektów usługowych

Ustala się, że uciążliwość obiektów usługowych musi zamykać się w granicach działki.

§12

U/K - OBSZAR USŁUG I KOMUNIKACJI

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

- 1.1. Stwierdza się, że obszar leży w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia 110 kV. Ustala się, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić w/w uciążliwość

- 1.2. Usługi nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska.
- 1.3. Parkingi w tym wielopoziomowe.
- 1.4. Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ciągów pieszo-jezdnym, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń obszaru komunikacji oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania w/w obszaru. Wszystkie w/w obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami.

2. Zasady zagospodarowania obszaru

2.1. Charakterystyczne cechy budynków

- 2.1.1. Ustala się, że maksymalna wysokość obiektów budowlanych wynika z warunków technicznych sieci energetycznej wysokiego napięcia.
- 2.1.2. Postuluje się nie stosować podpiwniczeń ani parkingów podziemnych.
- 2.1.3. Ustala się, że usytuowanie obiektów na działce określi decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.2. Wielkość działki

Nie ustala się minimalnej wielkości działki.

2.3. Powierzchnia biologicznie czynna

Ustala się, że minimum 40% omawianego obszaru musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.

2.4. Nakłada się na jednostkę organizacyjną odpowiedzialną za linię 110 kV obowiązek:

- a) zabezpieczenia ludzi i środowiska przed szkodliwymi skutkami wynikającymi z istnienia w/w linii.
- b) udzielania zainteresowanym informacji dotyczących parametrów technicznych w/w linii.

2.5. Ustala się, że na w/w terenie wszelka działalność wymaga:

- a) dostosowania do obowiązujących przepisów prawa i norm w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.
- b) zaopiniowania przez jednostkę organizacyjną odpowiedzialną za linię 110 kV.

§13

ZD – OBSZAR ZIELENI NA GRUNCIE ROLNYM – OGRODY DZIAŁKOWE

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

- 1.1. Pracownicze ogrody działkowe zgodnie z ustawą z dnia 6 maja 1981 r. (Dz. U. Nr 85 poz. 390) o pracowniczych ogrodach działkowych.
- 1.2. Obszar gruntu rolnego podzielony na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe, służący do prowadzenia upraw ogrodowych oraz do wypoczynku użytkowników działek i innych osób.

2. Zasady zagospodarowania obszaru

2.1. Charakterystyczne cechy budynków

- 2.1.1. Nie dopuszcza się zabudowy trwałej.
- 2.1.2. Ustala się, że obiekty budowlane (altany, zadaszenia, pomieszczenia gospodarcze), które już istnieją lub, które powstaną na ww obszarze były wykonane w sposób staranny i z materiałów estetycznych. Postuluje się aby ww obiekty miały jednolitą kolorystykę: odcienie zieleni i brązu.

2.2. Wielkość działki

Ustala się maksymalną wielkość działki na 300m².

2.3. Powierzchnia biologicznie czynna

Ustala się, że minimum 90% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.

§14

ZI1 – OBSZAR ZIELENI IZOLACYJNEJ

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

- 1.1. Zieleń z obiektami małej architektury
- 1.2. Pas izolujący Kanał Konotopa i rzekę Żbikówkę od ulicy i zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania obszaru

- 2.1. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych w celu prowadzenia odpowiednich zabiegów konserwacyjnych.
- 2.2. Ustala się obowiązek posadzenia zieleni wysokiej dla zmniejszenia hałasu od projektowanej autostrady A-2. Drzewa należy sadzić w grupach z pozostawieniem dostatecznej wolnej przestrzeni dla prowadzenia niezbędnych zabiegów konserwacyjnych cieku wodnego.
- 2.3. Postuluje się wprowadzenie obiektów małej architektury w postaci ścianek (murków) ustawionych równolegle do kierunku Kanału Konotopa, które pełniłyby poza funkcją dekoracyjną także funkcje ekranów akustycznych.

§15

ZI2 – OBSZAR ZIELENI IZOLACYJNEJ

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

- 1.1. Zieleń z obiektami małej architektury
- 1.2. Pas zieleni pomiędzy Kanałem Konotopa i rzeką Żbikówką a granicą miasta

2. Zasady zagospodarowania obszaru

- 2.1. Ustala się obowiązek posadzenia zieleni wysokiej dla zmniejszenia hałasu od projektowanej autostrady A-2.

- 2.2. Postuluje się wprowadzenie obiektów małej architektury w postaci ścianek (murków) ustawionych równolegle do kierunku Kanału Konotopa, które pełniłyby poza funkcją dekoracyjną także funkcje ekranów akustycznych

§16

W – OBSZAR WÓD

1. Funkcja (przeznaczenie) obszaru

Istniejący Kanał Konotopa i rzeka Żbikówka

2. Zasady zagospodarowania obszaru

- 2.1. Ustala się obowiązek modernizacji i rozbudowy Kanału Konotopa, zapewniającej przepustowość wód wielkich. Postuluje się poszerzenie koryta o 1 m.
- 2.2. Ustala się obowiązek ochrony cieków wodnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik w/w cieków albo zatrucie znajdującej się w nim wody.
- 2.3. Ustala się zakaz wprowadzania zabudowy trwałej i czasowej, mogącej stanowić przeszkodę dla przepływu wód wielkich.
- 2.4. Ustala się zakaz wykonywania robót ziemnych z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem i modernizacją urządzeń wodnych, budowli regulacyjnych i wałów przeciwpowodziowych.

§17

K_{L,X} OBSZAR KOMUNIKACJI

1. Ustala się funkcję i zasady zagospodarowania obszaru komunikacji zgodnie z rysunkiem planu, tabelą ustaleń szczegółowych dla obszarów komunikacji oraz innymi ustaleniami i postulatami zawartymi w niniejszej uchwale a dotyczącymi zagadnień komunikacji.
2. Ustala się, że uzbrojenie inżynierskie mieści się w założonych przekrojach poprzecznych ulic.
3. Ustala się możliwość parkowania i prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic K_L.
4. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, mających na celu zapobieżenie powstawaniu oraz przenikaniu na obszary sąsiednie hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami.
5. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce.
6. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich robót związanych z budowlami komunikacyjnymi z organem właściwym w sprawie melioracji i urządzeń wodnych. W chwili uchwalenia planu organem tym jest Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

7. Tabela ustaleń szczegółowych dla obszaru komunikacji

Lp	Oznaczenie na planie	Klasa	Szerokość jezdni	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi i zalecenia realizacyjne
1	2	3	4	5	6
1	KL1	lokalna L1/2	6,0	15,0	przedłużenie istniejącej ulicy Ogińskiego, częściowo na wiadukcie, skrzyżowanie z projektowaną autostradą A-2 poza obszarem opracowania.
2	KL2	lokalna L1/2	6,0	12,0	projektowany przebieg ulicy Żółkiewskiego od skrzyżowania z ulicą Ogińskiego w kierunku Pruszkowa
3	KL3	lokalna L1/2	6,0	12,0	ulica Żółkiewskiego wraz z jej projektowanym przedłużeniem do ulicy Ogińskiego
4	KL4	lokalna L1/2	6,0	18,5-27,0	ulica Sułkowskiego
5	Kx1	Ciąg pieszo-jezdny	6,0		ciąg pieszo-jezdny projektowany wzdłuż rzeki Żbikówki i kanału Konotopa
6	Kx2	Ciąg pieszo-jezdny	6,0		ciąg pieszo-jezdny projektowany wzdłuż rzeki Żbikówki i kanału Konotopa połączony z ulicą Żółkiewskiego
7	Kx3	Ciąg pieszo-jezdny	6,0		ciąg pieszo-jezdny projektowany
8	Kx4	Ciąg pieszo-jezdny	6,0		ciąg pieszo-jezdny ul. Paderewskiego
9	Kx5	Ciąg pieszo-jezdny	6,0		ciąg pieszo-jezdny projektowany po istniejącym śladzie

ROZDZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§18

1. W granicach objętych uchwałą Nr XL/213/2001 z dnia 6 lutego 2001 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Piastowa, w obszarze określonym symbolami A-3-UI/UR/S/EC, A-4-R[UI/UR/S/EC], A-5-ZD[UI/EC], A-6-R[UI/UR/S], 15KUL M/L, opracowanym w skali 1:1000 przestają obowiązywać ustalenia dla obszarów oznaczonych symbolami j.w., zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/16/94 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 27 września 1994 roku (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 21 poz.189)
2. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

§19

1. Ustala się, że w związku z uchwaleniem niniejszego planu wzrasta wartość nieruchomości lub tych ich części, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
2. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych z w/w wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie 30%.
3. Ustala się możliwość negocjacji pomiędzy Burmistrzem Miasta a właścicielami nieruchomości, których dotyczą opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości, w wyniku których Burmistrz Miasta może obniżyć w/w opłaty lub z nich całkowicie zrezygnować w zamian za nieodpłatne przekazanie gruntów przeznaczonych na drogi i inne cele publiczne.

§20

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.