

UCHWAŁA NR LXIV/316/2006
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 7 marca 2006 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa

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. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XXXII/169/2004 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 15 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części północnego Piastowa, po zbadaniu i stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Piastowa, Rada Miejska w Piastowie uchwala, co następuje:

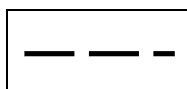
ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1
OBSZAR OBJĘTY PLANEM

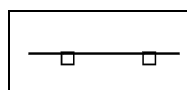
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa dla obszaru ograniczonego:
 - 1) od północy: ulicą Warszawską,
 - 2) od wschodu: ulicą gen. Józefa Hallera,
 - 3) od południa: torami PKP,
 - 4) od zachodu: granicą administracyjną z miastem Pruszków.
2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach terenów określonych jw., zwane są dalej **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa „Warszawska”**, a w skrócie 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) 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

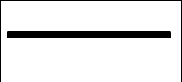
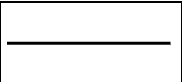
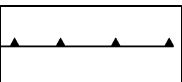
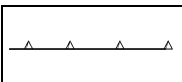
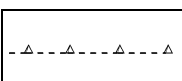
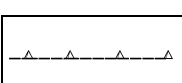
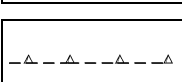
1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:



granica obszaru objętego planem



granica terenu zamkniętego

	linia rozgraniczająca obszary o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
	linia rozgraniczająca tereny o różnych zasadach zagospodarowania
	obowiązująca linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy w przypadku realizacji nowych inwestycji
	nieprzekraczalna linia zabudowy dopuszczająca odstępstwa po uzyskaniu zgody właściwego w sprawie organu
	nieprzekraczalna linia zabudowy w przypadku uzyskania zgody na odstępstwo od właściwego w sprawie organu

Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania:

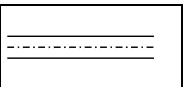
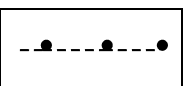
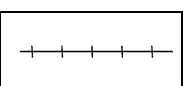
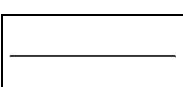
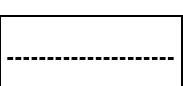
U/MW	teren usług dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U/MN1 U/MN2	teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U/MN3	teren usług i rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U/MN/MW1 U/MN/MW2	teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
U/MN/MW3	teren usług i rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
U1	teren handlu i usług
U2	teren usług
U3	teren usług i rzemiosła
U/K	tereny usług i komunikacji
U/P/S1 U/P/S2	teren usług rzemiosła, drobnej wytwórczości, magazynów i handlu

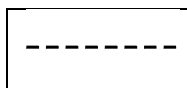
K/ZP	teren parkingów i zieleni publicznej
KK	teren kolejowy
KDz	Tereny komunikacji tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze
KDL	tereny dróg publicznych – ulice lokalne
KDd	tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe
KDP	tereny parkingów publicznych
KDW	teren dróg wewnętrznych – ciąg pieszo - jezdny

Wymiary:

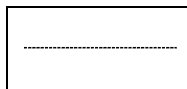
6,0;9,0;10,0;10,5; 11,3;12,0;13,0; 15,0;15,5;20,0; 47,0;53,0;61,8	wymiar terenów komunikacji w liniach rozgraniczających
4,0;4,5;5,0; 6,0;8,0;14,0	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny
6,0;8,0;9,0;	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi ulicy

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

	granica administracyjna z miastem Pruszków
	oś i jezdnia ulicy
	kierunek przebiegu tras komunikacyjnych poza obszarem objętym planem
	orientacyjny zasięg uciążliwości od linii kolejowej wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
	działająca bocznica kolejowa
	linie rozgraniczające ulic położonych poza obszarem objętym planem
	postulowane przejście pieszego pod wiaduktem



postulowana linia rozgraniczająca ulicy, która powinna zostać zrealizowana w chwili powstania takiej możliwości



postulowany kształt zabudowy oraz położenie przejść pieszych

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;
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 jako:
 - 1) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
 - 2) o ograniczonej uciążliwości – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska, lub 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 własnej – stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały ww. przepisami są:
 - a) ustawa z dnia 27. 04. 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 ze zm.),
 - b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 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 (Dz. U. Nr 257 poz.2573);
 - 3) uciążliwe – to jest mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały ww. przepisami są ustawa i rozporządzenie jw.
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. liniach rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami zagospodarowywanymi w różny sposób w ramach tego samego przeznaczenia;
6. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;

7. obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obligatoryjną odległość projektowanych budynków od krawędzi jezdni lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
8. 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 najwyższej górnej krawędzi dachu;
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 powierzchnię terenu biologicznie czynną określoną obowiązującymi przepisami prawa. Stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały takim przepisem jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
11. strefach uciążliwości – należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, zaznaczone na rysunku planu, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich, w szczególności strefami takimi są:
 - 1) strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych,
 - 2) strefy oddziaływania hałasu od dróg publicznych,
 - 3) strefy oddziaływania hałasu od terenów kolejowych.

§4

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

1. Ustala się następujący podział na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) U/MW – teren usług dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 2) U/MN1, U/MN2 – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) U/MN3 – teren usług i rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) U/MN/MW1, U/MN/MW2 – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - 5) U/MN/MW3 – teren usług i rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - 6) U1 – teren handlu i usług,
 - 7) U2 – teren usług,
 - 8) U3 – teren usług i rzemiosła,
 - 9) U/K – tereny usług i komunikacji,
 - 10) U/P/S, U/P/S2 – tereny usług rzemiosła, drobnej wytwórczości, magazynów i handlu,
 - 11) K/ZP – teren parkingów i zieleni publicznej,
 - 12) KK – teren kolejowy,
 - 13) KD – tereny komunikacji.
2. Dla terenów komunikacji **KD** ustala się następujący podział:
 - 1) KDz – teren dróg publicznych – ulica zbiorcza,
 - 2) KDL – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
 - 3) KDD – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
 - 4) KDDR – teren dróg publicznych – rezerwa pod ulicę dojazdową,
 - 5) KDP – tereny parkingów publicznych,
 - 6) KDW – teren dróg wewnętrznych – ciąg pieszo-jezdny.

§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. Stwierdza się, że w dniu podejmowania niniejszej uchwały takim przepisem jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem można lokalizować zadania dla realizacji celów publicznych, 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. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu o ile nie są sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
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 charakterze technicznym bądź technologicznym, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi.
 - 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) wielkość powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) ilość miejsc parkingowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych,
 - d) miejsca dla pojemników na odpady,
 - e) uciążliwość obiektów,
 odnoszą się do terenu działki budowlanej,
 - 7) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, ew. poszerzeń terenu komunikacji oraz zieleni towarzyszącej 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 obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie własnej działki, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe wskazują inną możliwość.
8. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie własnej działki, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe wskazują inną możliwość.
9. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla poszczególnych funkcji:

- 1) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowo – garażowe na jedno mieszkanie,
- 3) dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
- 4) dopuszcza się dla funkcji usługowej usytuowanie parkingów w innej przyległej lokalizacji, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy lub właściciela działki.

§6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Stwierdza się, że obszar objęty planem ma następujące cechy lokalnego krajobrazu:
 - 1) podział na zróżnicowane pod względem charakteru strefy:
 - a) strefa istniejących zakładów produkcyjnych i spółdzielni położona pomiędzy torami kolejowymi a ulicą Warszawską,
 - b) strefa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej,
 - c) strefa usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z rezerwami terenów pod kolejne inwestycje.
 - 2) wizualne odizolowanie stref usług i zabudowy mieszkaniowej od strefy istniejących zakładów produkcyjnych i spółdzielni,
 - 3) strefa usług i zabudowy mieszkaniowej posiada już swój ukształtowany charakter miejski w postaci zabudowy tworzącej pierzeje uliczne z kameralnymi wnętrzami i małą architekturą.
2. Stwierdza się, że obszar objęty planem należy rozpatrywać pod względem zachowania ładu przestrzennego z terenami sąsiadującymi:
 - 1) z kształtującym się centrum miasta w sąsiedztwie wiaduktu, po drugiej stronie ulicy Warszawskiej,
 - 2) z ukształtowanym terenem centrum miasta położonym przy wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - 3) z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem.
3. Stwierdza się, że elementami wymagającymi kontynuacji pod względem charakteru zabudowy są:
 - 1) ukształtowane centrum miasta przy ulicy Lwowskiej,
 - 2) wysoka zabudowa w sąsiedztwie wiaduktu, po drugiej stronie ulicy Warszawskiej,
4. Dla strefy położonej pomiędzy ulicami Bohaterów Wolności, Warszawską i Hallera ustala się obowiązek nawiązania charakterem nowopowstających obiektów do istniejącej zabudowy przy ulicy Lwowskiej oraz przy ulicy Warszawskiej na odcinku pomiędzy ulicą Hallera i ulicą Bohaterów Wolności.
5. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem znajdują się elementy, wymagające uporządkowania:
 - 1) teren zakładów „Stomil”, położony wzdłuż ulicy Warszawskiej,
 - 2) utworzenie pierzei ulicznych przy ulicach Warszawskiej, Bohaterów Wolności, Hallera, Kilińskiego, Idzikowskiego,
 - 3) ulica Poniatowskiego bez przełotu oraz bez możliwości prawidłowego włączenia ruchu w ulicę Warszawską,
6. Poszczególne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z rozdziałem „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. Stwierdza się, że w dniu uchwalenia niniejszego planu ww. przepisy to ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880).
2. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie objęty ochroną z mocy obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, to wszelkie prace na ww. obszarze lub przy ww. obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
3. Stwierdza się, że przeznaczenia terenów nie naruszają ustaleń:
 - 1) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz.U. z 2001 r. Nr 92, poz. 1029),
 - 2) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U. z 2004 r. Nr 220, poz. 2237),
 - 3) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 168, poz. 1764),
 - 4) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. z 2004 r. Nr 168, poz. 1765).
4. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa. Stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu ww. przepisy prawa to:
 - 1) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz. 627 z późn. zm.),
 - 2) Ustawa z dnia 27. 07. 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100 poz. 1085 z późn. zm.).
5. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar zostanie uznany za obszar ograniczonego użytkowania, to wszelkie prace na ww. obszarze wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
6. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód podziemnych.
7. Ustala się, że uciążliwość obiektów istniejących musi zamykać się w granicach działki.
8. 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.
9. Ustala się, że niedopuszczalne jest likwidowanie i uszkodzanie 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. Stwierdza się, że w dniu uchwalenia niniejszego planu ww. przepisem jest Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).

§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,

2. Ustala się, że znajdujący się przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Bohaterów Wolności pomnik jest dobrem kultury współczesnej. Ustala się obowiązek zachowania właściwej ekspozycji ww. pomnika poprzez:
 - 1) zakaz umieszczania w jego sąsiedztwie obiektów, które mogłyby go zasłaniać,
 - 2) zakaz umieszczania reklam w odległości 50 m od pomnika,
 - 3) utrzymanie zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie pomnika.
3. Stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu ww. przepisy prawa to: Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
4. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za podlegający szczególnej formie ochrony z mocy obowiązujących przepisów o ochronie zabytków to wszelkie prace na ww. obszarze lub przy ww. obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

§9

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Ustala się, że przestrzenie publiczne są tworzone przez:
 - 1) tereny dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających z wyłączeniem jezdni ulic,
 - 2) tereny dróg wewnętrznych w ich liniach rozgraniczających,
 - 3) teren przeznaczony na ekspozycję pomnika i parking „zielony”, określony w planie symbolem **KIZP**.
2. Ustala się następujące wymagania:
 - 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych w przestrzeniach publicznych oraz w miejscach widocznych z przestrzeni 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,
 - 4) zakazuje się utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5 m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk.
3. Zakazuje się realizacji ogrodzeń wzdłuż ulic: Bohaterów Wolności, Hallera, Wojska Polskiego oraz ulicy Warszawskiej na odcinku pomiędzy ulicą Bohaterów Wolności a ulicą Hallera.
4. 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,
 - 3) zakazuje się przekraczania przez linie ogrodzeń linii rozgraniczających ulic, ustalonych planem.

§10

ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, zgodnie z normatywnymi 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 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,
 - 3) w przypadku jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod ulice wymagane ustaleniami niniejszego planu.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia 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 zakończenia ulicy wewnątrz w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12, 5 m X 12,5 m.
5. Ustala się możliwość scalenia działek w celu zwiększenia powierzchni nieruchomości, pod warunkiem, że scalane działki są położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
6. Ustala się możliwość scalenia działek w celu dokonania ich wtórnego podziału, z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) scalane działki powinny być położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - 2) dopuszcza się scalenie działek, położonych na więcej niż jednym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, pod warunkiem, że nastąpi wtórny podział a działki wydzielone w jego wyniku znajdują się w całości na którymś z tych terenów.

§11

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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 telefonicznej kablowej podziemnej,
 - 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 wodociągowej,
 - 3) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 4) sieci energetycznej,
 - 5) sieci gazowej, tam gdzie ww. sieć istnieje.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się, że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem jest magistrala wodociągowa D 400 mm w ul. Bohaterów Wolności,
 - 2) ustala się, że rozbudowa sieci wodociągowej na ww. obszarze będzie realizowana w układzie pierścieniowym.
4. 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 gruntu po uprzednim podczyszczeniu.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
 - 1) ustala się, że ścieki będą odprowadzane do istniejących kanałów ściekowych w ulicach Warszawskiej, Bohaterów Wolności, Kilińskiego i Poniatowskiego,
 - 2) ustala się, że rozbudowa sieci kanalizacji będzie prowadzona w oparciu o warunki techniczne ustalone przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S. A. oraz zgodnie z projektami budowlano wykonawczymi uzgodnionymi przez ww. instytucję lub jej następców prawnych,
 - 3) dopuszcza się wykonanie uzbrojenia tymczasowego, w tym szczelnych szamb do czasu realizacji pełnego uzbrojenia docelowego,
 - 4) ustala się obowiązek likwidacji szamba i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy,
 - 5) nakłada się na inwestora obowiązek dostarczenia umowy na odbiór ścieków, przy zgłaszaniu obiektu do użytkowania – umowa powinna być zawarta z właściwą jednostką eksploatacyjną,
 - 6) ustala się obowiązek likwidacji szamba i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy.
6. 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,
 - 3) ustala się, że zagospodarowanie odpadów powstających w sektorze gospodarczym należy do obowiązków wytwórców odpadów,
 - 4) ustala się, że właściciele i administratorzy budynków powinni zapewnić taką liczbę i pojemność pojemników służących do zbierania odpadów, aby na 10 mieszkańców w przeliczeniu przypadał 1 pojemnik o pojemności 1,1 m³, opróżniany 1 raz na 2 tygodnie,
 - 5) nakłada się na inwestora obowiązek dostarczenia umowy na wywóz śmieci, przy zgłaszaniu obiektu do użytkowania – umowa powinna być zawarta z właściwą jednostką eksploatacyjną.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii,
 - 2) 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.
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) 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 oraz stacji transformatorowych SN /NN w wykonaniu słupowym,
 - 5) postuluje się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego i wysokiego napięcia na sieci podziemne oraz stacje w wykonaniu wewnętrznym,
 - 6) 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,
 - 7) ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym operatorem sieci wszelkich przyłączy obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych,
 - 8) ustala się, że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii,
 - 9) 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,
 - 10) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m,
 - 11) 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) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają obowiązujące przepisy prawa; stwierdza się, że w dniu uchwalenia planu ww. przepisy to Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055),
 - 2) w liniach rozgraniczających drog 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 szafki gazowe, otwierane na zewnątrz od strony ulicy, winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - 5) gazyfikacja jest możliwa o ile zostanie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego,
 - 6) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
 - 7) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.
- 10. 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 ww. założeń,
- 2) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ww. 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 ww. planu.

§12

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

7. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.
8. 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.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13

U/MW - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi kultury i kultu,
 - f) usługi nauki i oświaty,
 - g) usługi rzemiosła nie produkcyjnego.
- 2) Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.
- 3) Postuluje się połączenie terenu **U/MW** z terenem **U/MN1** przejściem dla pieszych pod wiaduktem Okulickiego.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się realizację ciągłej zabudowy, tworzącej pierzeje uliczne, z pozostawieniem wewnętrznej przestrzeni.
- 2) Ustala się, że docelowo kompleks usługowy, z dostępnością usług częściowo od strony ulic, częściowo od strony przestrzeni wewnętrznej.
- 3) Dopuszcza się stopniową realizację kompleksu przez różnych inwestorów, z zastrzeżeniem, że poszczególne budynki muszą być realizowane z uwzględnieniem możliwości dalszej rozbudowy kompleksu.
- 4) Ustala się, że w przypadku dokonania podziałów działki i realizacji kompleksu przez różnych inwestorów, każdy inwestor ma obowiązek realizacji fragmentu przestrzeni wewnętrznej.

- 5) Dopuszcza się podniesienie poziomu przestrzeni wewnętrznej ponad poziom terenu w przypadku nie możliwości zbilansowania miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej. Należy w takim przypadku tak ukształtować zejścia do poziomu terenu, aby zachować powiązanie przejściami pieszymi z terenem **U/MN1** i z ulicą Bohaterów Wolności.
- 6) Ustala się, obowiązek przeznaczenia co najmniej dwóch kondygnacji realizowanych budynków na usługi.
- 7) Dla budynków realizowanych wzdłuż ulicy Bohaterów Wolności ustala się obowiązek nawiązywania formą do tradycyjnej zabudowy Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
- 8) Ustala się, że budynki muszą być realizowane z zapewnieniem kameralności tworzonych przez nie przestrzeni wewnętrznych i z małą architekturą, w związku z **§ 6** niniejszej uchwały.
- 9) Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 10) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 11) Ustala się, że minimalna wysokość budynków wynosi 14 m od poziomu terenu oraz że maksymalna wysokość budynków wynosi 18,0 m od poziomu gruntu terenu.
- 12) Ustala się minimalną wielkość działki na 1000 m².
- 13) Postuluje się wykorzystanie terenu bez dzielenia na działki i stworzenie małego centrum usługowo – handlowego, nawiązującego formą do istniejącego centrum przy ulicy Lwowskiej.
- 14) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10% działki budowlanej.
- 15) Ustala się całkowity zakaz realizacji ogrodzeń.

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że teren narażony jest na uciążliwość hałasem od ul. Warszawskiej i od Wiaduktu Okulickiego.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 3) Dopuszcza się odstępnie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 4) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 7, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 5, ust. 6, ust. 7
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust. 3, ust. 4, ust. 5 pkt.2, ust. 6,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia **§8** ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia **§9** ust. 2, pkt. 1, 2, 4, ust. 3, ust. 4,
- 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**.

§14**U/MN1 - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ****1. Przeznaczenie terenu**

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi kultury i kultu,
 - f) usługi nauki i oświaty,
 - g) usługi rzemiosła nie produkcyjnego.
- 2) Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.
- 3) Postuluje się połączenie terenu **U/MN1** z terenem **U/MW** przejściem dla pieszych pod wiaduktem Okulickiego.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się obowiązek realizacji ciągłej zabudowy tworzącej pierzeje uliczne.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z tradycyjną zabudową Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
- 3) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i jej remonty.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków jednorodzinnych tylko pod warunkiem, że rozbudowa będzie prowadzadziła do stworzenia pierzei ulicznej.
- 5) Ustala się obowiązek lokalizowania usług co najmniej w parterach budynków.
- 6) Ustala się, że budynki muszą być realizowane z zapewnieniem kameralności tworzonych przez przestrzeni wewnętrznych i z małą architekturą, w związku z § 6 niniejszej uchwały.
- 7) Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 8) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 9) Ustala się, że minimalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu oraz że maksymalna wysokość budynków wynosi 14,0 m od poziomu terenu.
- 10) Ustala się minimalną wielkość działki na 1000 m².
- 11) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu, z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 12) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% działki budowlanej.
- 13) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulic Hallera i Warszawskiej.

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że teren narażony jest na uciążliwość hałasem od ul. Warszawskiej i od Wiaduktu Okulickiego.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 3) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 4) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia §3, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 7, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia §5,
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, ust. 4, ust. 5 pkt. 2, ust. 6,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia §7 ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia §8 ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §9 ust. 2, pkt. 1, 2, 4, ust. 3, ust. 4,
- 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

U/MN2 – USŁUGI Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe lub o ograniczonej uciążliwości.
- 2) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się realizację budynków służących działalności usługowej.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą zabudową.
- 3) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 4) Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 5) Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków jednorodzinnych tylko pod warunkiem wprowadzenia funkcji usługowej.
- 7) Ustala się minimalną wielkość działki na 600 m².
- 8) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 9) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% działki budowlanej.

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że teren narażony jest na uciążliwość hałasem od torów PKP.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania badań natężenia hałasu w momencie przystosowania linii Warszawa – Łódź do dużych szybkości kursowania pociągów, w celu sprawdzenia czy nie zachodzi konieczność wykonania ekranów akustycznych, oddzielających teren od terenu kolejowego.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 4) Dopuszcza się odstąpienie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 5) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

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

§16

1U/MN3, 2UMN3 - TERENY USŁUG I RZEMIOSŁA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe lub z uciążliwością ograniczoną do granic działki własnej, rzemiosło i drobna wytwórczość.
- 2) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tylko dla właścicieli prowadzących usługi, rzemiosło lub drobną wytwórczość.
- 3) Dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się realizację zabudowy usługowej oraz obiektów służących rzemiosłu i drobnej wytwórczości.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania odpowiednich opracowań potwierdzających nieuciążliwość obiektów lub ograniczenie uciążliwości do granic własnego terenu.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą zabudową.
- 4) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 5) Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 6) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i jej remonty.
- 7) Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków jednorodzinnych tylko pod warunkiem wprowadzenia funkcji usługowej, rzemiosła lub drobnej wytwórczości.
- 8) Ustala się minimalną wielkość działki na 600 m².
- 9) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 10) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% działki budowlanej.
- 11) Wszelekie inwestycje w sąsiedztwie terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów prawa, związanych z tym sąsiedztwem. Stwierdza się, że w dniu podjęcia niniejszej uchwały ww. przepisy to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2002 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i

utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249 z 2005 r. poz. 2500).

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że teren narażony jest na uciążliwość hałasem od Wiaduktu Okulickiego oraz od torów PKP.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania ekranów akustycznych, oddzielających teren od terenu oznaczonego symbolem **KK** w momencie przystosowania linii Warszawa – Łódź do dużych szybkości kursowania pociągów.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 4) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 5) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 7, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5**,
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust. 3, ust. 5 pkt. 2, ust. 6,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia **§8** ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia **§9** ust. 2 pkt. 1, 2, 4, ust. 4,
- 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**.

§17

1U/MN/MW1, 2U/MN/MW1 - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi, nieuciążliwe, w tym:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi kultury i kultu,
 - f) usługi nauki i oświaty,
 - g) usługi rzemiosła nie produkcyjnego.
- 2) Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.
- 3) Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną pod warunkiem pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się obowiązek realizacji ciągłej zabudowy, tworzącej pierzeje uliczne od strony ulic Bohaterów Wolności i Kilińskiego.
- 2) Ustala się obowiązek lokalizowania usług co najmniej w parterach budynków.
- 3) Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4) Ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z tradycyjną zabudową Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
- 5) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 6) Ustala się, że minimalna wysokość budynków wynosi 9,0 m od poziomu terenu oraz że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 7) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i jej remonty. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków jednorodzinnych tylko pod warunkiem:
 - a) wprowadzenia funkcji usługowej,
 - b) że rozbudowa będzie prowadzić do stworzenia pierzei ulicznej.
- 8) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej i jej remonty.
- 9) Postuluje się, w przypadku zachowania wielorodzinnego budynku na działce nr 7/1, obr 4 przy ulicy Idzikowskiego 2, zmianę jego przeznaczenia z mieszkaniowego na usługowy lub co najmniej wprowadzenie usług na parterze ww. budynku.
- 10) Dopuszcza się przebudowę i wszelkie prace remontowe w istniejącej zabudowie wyższej niż dopuszczalna wysokość dla nowych budynków z wyjątkiem jej nadbudowy.
- 11) Ustala się minimalną wielkość działki na 400 m².
- 12) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu, z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 13) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% działki budowlanej.
- 14) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulicy Bohaterów Wolności, Kilińskiego oraz projektowanej ulicy **KDD3**.

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że teren narażony jest na uciążliwość hałasem od Wiaduktu Okulickiego oraz od torów PKP.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania badań natężenia hałasu w momencie przystosowania linii Warszawa – Łódź do dużych szybkości kursowania pociągów, w celu sprawdzenia czy nie zachodzi konieczność wykonania ekranów akustycznych, oddzielających teren od terenu kolejowego.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 4) Dopuszcza się odstępnie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 5) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia §3, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 7, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia §5,
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, ust. 5 pkt. 2, ust. 6,

- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia §7 ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia §8 ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §9 ust. 2, pkt. 1, 2, 4, ust. 3, ust. 4,
- 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.

§18

U/MN/MW2 - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi kultury i kultu,
 - f) usługi nauki i oświaty,
 - g) usługi rzemiosła nie produkcyjnego.
- 2) Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.
- 3) Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się obowiązek realizacji ciągłej zabudowy, tworzącej pierzeję uliczną od strony ulicy Bohaterów Wolności.
- 2) Ustala się obowiązek lokalizowania usług co najmniej w parterach budynków.
- 3) Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4) Ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z tradycyjną zabudową Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
- 5) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 6) Ustala się, że minimalna wysokość budynków wynosi 9,0 m od poziomu terenu oraz że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 7) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i jej remonty. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków jednorodzinnych tylko pod warunkiem:
 - a) wprowadzenia funkcji usługowej,
 - b) że rozbudowa będzie prowadzić do stworzenia pierzei ulicznej od strony ulicy Bohaterów Wolności.
- 8) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej i jej remonty.
- 9) Postuluje się wymianę istniejącej zabudowy wielorodzinnej z wydzielaniem powierzchni na usługi co najmniej w parterze budynku.
- 10) Dopuszcza się przebudowę i wszelkie prace remontowe w istniejącej zabudowie wyższej niż dopuszczalna wysokość dla nowych budynków, z wyjątkiem jej nadbudowy.
- 11) Ustala się minimalną wielkość działki na 350 m².

- 12) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu, z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 13) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10% działki budowlanej.
- 14) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulicy Bohaterów Wolności.

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że teren narażony jest na uciążliwość hałasem od Wiaduktu Okulickiego oraz od torów PKP.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 3) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 4) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia §3, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 7, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia §5,
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, ust. 5 pkt. 2, ust. 6,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia §7 ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia §8 ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §9 ust. 2pkt. 1, 2, 4, ust. 3, ust. 4,
- 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.

§19

U/MN/MW3 - TEREN USŁUG I RZEMIOSŁA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe lub z uciążliwością ograniczoną do granic działki własnej, rzemiosło i drobna wytwórczość.
- 2) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tylko dla właścicieli prowadzących usługi, rzemiosło lub drobną wytwórczość.
- 3) Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną pod warunkiem pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.
- 4) Dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się realizację zabudowy usługowej oraz obiektów służących rzemiosłu i drobnej wytwórczości.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania odpowiednich opracowań potwierdzających nieuciążliwość obiektów lub ograniczenie uciążliwości do granic własnego terenu.

- 3) Ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą zabudową.
- 4) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 5) Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 14,0 m od poziomu terenu.
- 6) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz jej remonty.
- 7) Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków jednorodzinnych tylko pod warunkiem wprowadzenia funkcji usługowej, rzemiosła lub drobnej wytwórczości.
- 8) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej, jej rozbudowę i remonty.
- 9) Ustala się minimalną wielkość działki na 600 m².
- 10) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 11) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% działki budowlanej.
- 12) Wszelekie inwestycje w sąsiedztwie terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów prawa, związanych z tym sąsiedztwem. Stwierdza się, że w dniu podjęcia niniejszej uchwały ww. przepisy to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2002 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249 z 2005 r. poz. 2500).

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że teren narażony jest na uciążliwość hałasem od Wiaduktu Okulickiego oraz od torów PKP.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania ekranów akustycznych, oddzielających teren od terenu oznaczonego symbolem **KK** w momencie przystosowania linii Warszawa – Łódź do dużych szybkości kursowania pociągów.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 4) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 5) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia §3, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 7, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia §5,
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, ust. 5 pkt. 2, ust. 6,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia §7 ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia §8 ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §9 ust. 2 pkt. 1, 2, 4, ust. 4,
- 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.

§20

U1 – TEREN HANDLU I USŁUG

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi kultury.
- 2) Dopuszcza się pozostawienie istniejącej produkcji, do czasu zdekapitalizowania zakładów, pod warunkiem że uciążliwość produkcji będzie ograniczona do granic terenu, do którego władający ma tytuł prawny.
- 3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych, jeśli konieczność ich powstania wynika z procesu technologicznego.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania odpowiednich opracowań potwierdzających nieuciążliwość obiektów lub ograniczenie uciążliwości do granic własnego terenu.
- 3) W chwili zdekapitalizowania zakładów ustala się obowiązek realizacji ciągłej zabudowy usługowej, tworzącej pierzeję uliczną od strony ulicy Warszawskiej, przy czym wyznacza się linię nowej zabudowy.
- 4) Dopuszcza się adaptację istniejących budynków poprodukcyjnych, ich przebudowę i rozbudowę. W przypadku adaptacji budynków przylegających do ul. Warszawskiej dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy. Postuluje się przebudowę elewacji w sposób zmniejszający ich monotonię.
- 5) Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w przypadku realizacji funkcji usługowej na terenie.
- 6) Dla budynków realizowanych wzdłuż ulicy Bohaterów Wolności ustala się obowiązek:
 - a) stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z tradycyjną zabudową Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji,
 - b) zrealizowania pierzei ulicznej,
 - c) stosowania dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 7) Ustala się, że minimalna wysokość budynków wynosi 9,0 m od poziomu terenu oraz że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 8) Ustala się minimalną wielkość działki na 1000 m².
- 9) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
 - a) dla funkcji usługowej 20%,
 - b) dla funkcji produkcyjnej 10%.
- 10) W chwili zdekapitalizowania zakładów ustala się obowiązek likwidacji ogrodzeń od strony ulicy Warszawskiej i zakaz realizowania nowych.

3. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia §3, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia §5,
- 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia §7 ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia §8 ust. 4,

- 5) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §9 ust. 2pkt. 1, 2, 4, ust. 4,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia §10,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §11,
- 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia §12.

§21 U2 – TEREN USŁUG

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - d) usługi kultury i kultu,
 - e) usługi nauki i oświaty,
 - f) usługi rzemiosła nie produkcyjnego.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie budynków zamieszkania zbiorowego, lub adaptację istniejącej zabudowy z przeznaczeniem na zamieszkanie zbiorowe.
- 3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu.
- 2) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się:
 - a) obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z tradycyjną zabudową Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
 - b) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 3) Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4) Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 14,0 m od poziomu terenu.
- 5) Dopuszcza się przebudowę i wszelkie prace remontowe i adaptacyjne w istniejącej zabudowie wyższej niż dopuszczalna wysokość dla nowych budynków, z wyjątkiem jej nadbudowy.
- 6) Ustala się minimalną wielkość działki na 400 m².
- 7) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu, z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 8) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% działki budowlanej.

3. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) Stwierdza się, że fragment terenu narażony jest na uciążliwość hałasem od torów PKP.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 3) Dopuszcza się odstąpienie od ustaleń ust. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie lub jego fragmencie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 4) Ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia §3, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 8, ust. 10, ust. 11,

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

§22

U3 – TEREN USŁUG I RZEMIOSŁA

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe lub o ograniczonej uciążliwości.
- 2) Dopuszcza się rzemiosło i drobną wytwórczość, pod warunkiem:
 - a) że nie wymagają wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko
 - b) ograniczenia ich uciążliwości do granic działki własnej.
- 3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się realizację zabudowy usługowej oraz obiektów służących rzemiosłu i drobnej wytwórczości.
- 2) Ustala się obowiązek wykonania odpowiednich opracowań potwierdzających nieuciążliwość obiektów lub ograniczenie uciążliwości do granic własnego terenu.
- 3) Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 4) Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu
- 5) Ustala się minimalną wielkość działki na 250 m².
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych z tym, że różnica nie powinna przekraczać 10%.
- 7) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10% działki budowlanej.
- 8) Wszelkie inwestycje w sąsiedztwie terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK** winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów prawa, związanych z tym sąsiedztwem. Stwierdza się, że w dniu podjęcia niniejszej uchwały ww. przepisy to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2002 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249 z 2005 r. poz. 2500).

3. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5**,
- 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia **§8** ust. 4,

- 5) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §9 ust. 2 pkt. 1, 2, 4, ust. 4,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia §10,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §11,
- 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia §12.

§23

1U/K, 2U/K - TERENY USŁUG I KOMUNIKACJI

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się dla terenu **1U/K** przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, pod warunkiem przeznaczenia pod tę samą funkcję położonego wzdłuż ulicy Bohaterów Wolności fragmentu terenu **U1** i łącznego zaprojektowania obu terenów, w tym:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi kultury i kultu,
 - f) usługi nauki i oświaty,
 - g) usługi rzemiosła nie produkcyjnego.
- 2) Ustala się dla terenu **2U/K** przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe lub o ograniczonej uciążliwości.
- 3) Dopuszcza się dla terenu **2U/K** rzemiosło i drobną wytwórczość, pod warunkiem:
 - a) że nie wymagają wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - b) ograniczenia ich uciążliwości do granic działki własnej.
- 4) Ustala się dla terenu **1U/K** przeznaczenie tymczasowe do czasu zrealizowania usług: teren komunikacji – parkingi.
- 5) Ustala się dla terenu **2U/K** przeznaczenie tymczasowe do czasu zrealizowania ulicy dojazdowej, łączącej ul. Warszawską z ul. Poniatowskiego: teren komunikacji – zawrotka
- 6) Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) W przypadku przeznaczenia terenu na usługi ustala się obowiązek:
 - a) realizacji ciągłej zabudowy, tworzącej pierzeje uliczne od strony ulic Bohaterów Wolności i Kilińskiego;
 - b) stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z tradycyjną zabudową Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
 - c) stosowania dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
- 2) Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 3) Ustala się, że minimalna wysokość budynków wynosi 9,0 m od poziomu terenu oraz że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 4) Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1200 m².
- 5) Postuluje się scalenie działki z działką wydzieloną z terenu **U1**.
- 6) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulicy Bohaterów Wolności oraz ulicy projektowanej **KDD3**.

3. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia §3, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 8, ust. 9, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia §5,

- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust. 5 pkt. 2, ust. 6,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia **§8** ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia **§9** ust. 2 pkt. 1, 2, 4, ust. 4,
- 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**.

§24

U/P/S1 – TEREN USŁUG RZEMIOSŁA, DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI, MAGAZYNÓW I HANDLU

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe lub o ograniczonej uciążliwości: usługi rzemiosła, drobnej wytwórczości, handlu, w tym hurtowego.
- 2) Dopuszcza się: składy i magazyny.
- 3) Dopuszcza się pozostawienie istniejącej produkcji, do czasu zdekapitalizowania zakładów, pod warunkiem że uciążliwość produkcji będzie ograniczona do granic terenu, do którego władający ma tytuł prawny.
- 4) Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Dopuszcza się adaptację, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych, jeśli konieczność ich powstania wynika z procesu technologicznego.
- 2) W chwili zdekapitalizowania zakładów ustala się realizację budynków, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, przy czym wyznacza się linię nowej zabudowy.
- 3) Dopuszcza się adaptację istniejących budynków poprodukcyjnych, ich przebudowę i rozbudowę.
- 4) Ustala się obowiązek stosowania uporządkowanych form architektonicznych.
- 5) Ustala się obowiązek zachowania porządku na terenie.
- 6) Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 7) Ustala się minimalną wielkość działki na 2500 m².
- 8) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu.
- 9) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10% działki budowlanej.
- 10) Wszelkie inwestycje w sąsiedztwie terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK** winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów prawa, związanych z tym sąsiedztwem. Stwierdza się, że w dniu podjęcia niniejszej uchwały ww. przepisy to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2002 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249 z 2005 r. poz. 2500).

3. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5**,

- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust. 5 pkt. 1, ust. 6,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia **§8** ust. 4,
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia **§9** ust. 2 pkt. 1, 2, 4, ust. 4,
- 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**.

§25

U/P/S2 – TEREN USŁUG RZEMIOSŁA, DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI, MAGAZYNÓW I HANDLU

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe lub o ograniczonej uciążliwości: usługi rzemiosła, drobnej wytwórczości, handlu, w tym hurtowego.
- 2) Dopuszcza się: składy i magazyny.
- 3) Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się realizację budynków, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.
- 2) Dopuszcza się adaptację istniejących budynków, ich przebudowę i rozbudowę.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania uporządkowanych form architektonicznych.
- 4) Ustala się obowiązek zachowania porządku na terenie.
- 5) Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 11,0 m od poziomu terenu.
- 6) Ustala się minimalną wielkość działki na 1500 m².
- 7) Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu.
- 8) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10% działki budowlanej.
- 9) Wszelkie inwestycje w sąsiedztwie terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK** winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów prawa, związanych z tym sąsiedztwem. Stwierdza się, że w dniu podjęcia niniejszej uchwały ww. przepisy to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2002 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249 z 2005 r. poz. 2500).

3. Odniesienie do ustaleń ogólnych

- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust. 1, ust. 2, ust., ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 8, ust. 10, ust. 11,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5**,
- 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.2, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 9,
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia **§8** ust. 4,
- 5) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia **§9** ust. 2 pkt. 1, 2, 4, ust. 4,

- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia §10,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §11,
- 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia §12.

§26

K/ZP – TEREN PARKINGÓW I ZIELENI PUBLICZNEJ

1. Przeznaczenie terenu

Ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren komunikacji – parkingi,
- 2) zieleń urządzona,
- 3) dobro kultury współczesnej – pomnik poświęcony pamięci żołnierzy Wojska Polskiego rozstrzelanych przez Niemców 12 września 1939 roku - miejsce pamięci narodowej.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) Ustala się obowiązek:
 - a) wprowadzenia zieleni niskiej oddzielającej miejsce pamięci narodowej od parkingów,
 - b) adaptacji istniejącej zieleni wysokiej.
- 2) Ustala się obowiązek oddzielenia wizualnego miejsca pamięci narodowej od parkingów przez wprowadzenie zróżnicowanej nawierzchni.
- 3) Nie dopuszcza się lokalizowania punktowych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z infrastrukturą, jak maszty, anteny oraz inne obiekty o charakterze technicznym bądź technologicznym.
- 4) Ustala się minimalną powierzchnię działki 700 m².
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% działki.

3. Odniesienie do ustaleń ogólnych

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

§27

KK - TEREN KOLEJOWY

1. Przeznaczenie terenu

Zgodnie z potrzebami władającego terenem.

2. Zasady zagospodarowania

Zgodnie z potrzebami władającego terenem.

§28 KD - TERENY KOMUNIKACJI

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zgodnie z rysunkiem planu, tabelami ustaleń szczegółowych oraz innymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale a w szczególności:
 - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust. 1, ust. 4, ust. 5, ust. 9, ust. 11,
 - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust. 1, ust. 2, ust. 3,
 - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust. 5 pkt. 3,
 - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.2, ust. 5, ust. 8,
 - 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia **§8** ust. 4,
 - 6) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia **§9** ust.1, ust. 2,
 - 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**.
2. Ustala się, że uzbrojenie inżynierskie tzn. sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, sieć gazociągowa, linia średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, kanalizacja teletechniczna, studnie kablowe, szafy kablowe, mieści się w liniach rozgraniczających terenów.
3. Ustala się, że wody opadowe z terenów odprowadzane są do kanalizacji deszczowej.
4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów po podczyszczeniu do gruntu, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej.
5. Ustala się możliwość parkowania i prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic **KDz**, **KDL** i **KDd**.
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. Wszelkie inwestycje na terenach **KDP**, w sąsiedztwie terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK** winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów prawa, związanych z tym sąsiedztwem. Stwierdza się, że w dniu podjęcia niniejszej uchwały ww. przepisy to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2002 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249 z 2005 r. poz. 2500).
8. Tabela ustaleń szczegółowych dla terenu dróg publicznych:

lp	oznaczenie na planie	klasa	szerokość jezdni	szerokość w liniach rozgraniczających	uwagi i zalecenia realizacyjne
1	KDz1	zbiorcza Z1/2	7,5	15,0	ulica Warszawska – ½ na obszarze objętym planem
2	KDL1	lokalna L2/2	2 x 7,0	47,0 – 61,8	wjazd na Wiadukt Okulickiego - nasyp
3	KDL2	lokalna L1/2	7,0 – 9,0	12,0 – 20,0	ulica Hallera,
4	KDL3	lokalna L1/2	7,0	13,0 – 15,5	ulica Bohaterów Wolności, zakończona zawrotką
5	KDd1	dojazdowa D1/2	5,5	9,0 – 10,0	ulica Poniatowskiego, na odcinku od parkingu KDP2 do ul. Kilińskiego, wzdłuż terenów

					produkcyjnych zawężona ze względu na istniejące zainwestowanie
6	KDd2	dojazdowa D1/2	6,0	11,3	ulica Poniatowskiego, na odcinku od ul. Kilińskiego do wiaduktu
6	KDd3	dojazdowa D1/2	6,0	10,0	ulica Kilińskiego
7	KDd4	dojazdowa D1/2	6,0	10,0	ulica projektowana, łącząca ul. Kilińskiego z ul. Bohaterów Wolności
8	KDd5	dojazdowa D1/2	6,0	10,0	ulica projektowana po istniejącym śladzie, zakończona zawrotką – zawrotka do likwidacji w chwili realizacji połączenia ul. Poniatowskiego z ul. Warszawską
9	KDP1	parkingi			przy ul. Poniatowskiego, obok wiaduktu
10	KDP2	zawrotka i parkingi			zawrotka do likwidacji w chwili realizacji połączenia ul. Poniatowskiego z ul. Warszawską

9. Ustala się dla ulicy wewnętrznej o symbolu **KDW** (ul. Idzikowskiego) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m oraz funkcję ciągu pieszo – jezdnego.
10. Ustala się, że teren określony na rysunku planu symbolem **KDDR** stanowi rezerwę terenu dla realizacji ulicy dojazdowej, biegnącej wzdłuż bocznic kolejowej. Ulica na terenie **KDDR** powstanie w chwili, gdy zmiana przepisów umożliwi jej realizację na odcinku od skrzyżowania z ulicą Warszawską do połączenia z ulicą **KDd1** (ul. Poniatowskiego).
11. Od chwili zrealizowania ulicy dojazdowej, łączącej ul. Warszawską z ul. Poniatowskiego dopuszcza się likwidację zawrotki ulicy **KDd1** i przeznaczenie całego terenu **KDP2** na parkingi.
12. Dla terenu **KDDR** ustala się ponadto:
 - 1) obowiązek uzyskania przed realizacją inwestycji odstąpienia od obowiązujących przepisów. W dniu uchwalenia niniejszego planu ww. przepisem jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 249/2004 poz. 2500),
 - 2) obowiązek rozbiórki układu torowego bocznic w zakresie niezbędnym do realizacji drogi,
 - 3) obowiązek zdemontowania rozjazdów odgałęziających na torze nr 39 oraz zabudowania torem miejsca po rozjazdach,
 - 4) obowiązek przebudowy kabli kolejowych kolidujących z przebiegiem drogi lub ich zabezpieczenia rurami ochronnymi,
 - 5) obowiązek realizacji bariery ochronnej przy krawędzi drogi od strony toru kolejowego, która powinna spełniać następujące warunki:
 - a) zapewnić bezpieczeństwo użytkownikom zarówno drogi jak i bocznic kolejowej,
 - b) zapobiec uciążliwości z tytułu oświetlenia drogi oraz sygnałów świetlnych pojazdów kolejowych i drogowych,
 - 6) obowiązek takiego odwodnienia drogi aby odpływ wody opadowej nie był skierowany w stronę torów kolejowych ani do kolejowych urządzeń odwadniających,
 - 7) obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji położonych na terenie będącym własnością kolei z Zakładem Linii Kolejowych w Warszawie,
 - 8) koszty rozbiórki i przebudowy urządzeń kolejowych w związku z realizacją drogi ponosi inwestor drogi.

ROZDZIAŁ III **USTALENIA KOŃCOWE**

§29

1. Ustala się, że w związku z uchwaleniem niniejszego planu wzrasta wartość nieruchomości na terenie **UPS2**.
2. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości wymienionych w punkcie 1 ustala się na poziomie 30%.
3. Ustala się, że w związku z uchwaleniem niniejszego planu nie wzrasta wartość pozostałych nieruchomości.
4. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości wymienionych w punkcie 3 ustala się na poziomie 0%.

§30

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.