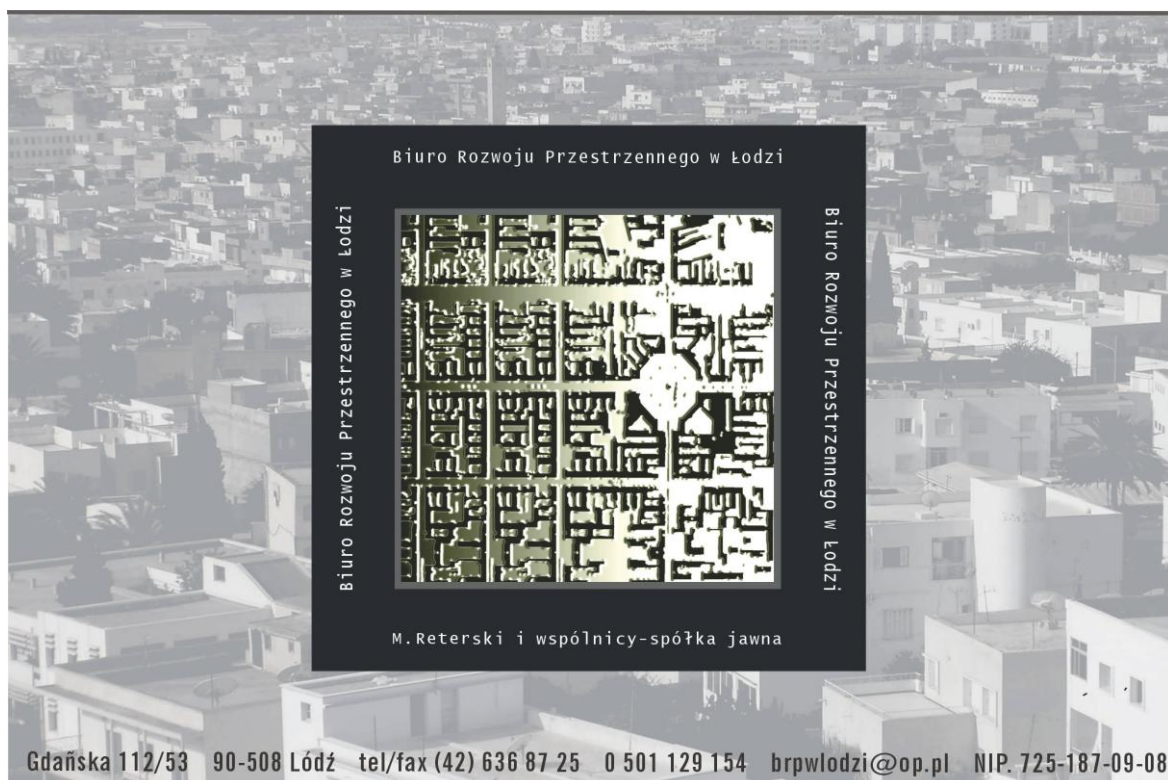




MIASTO PIASTÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA – „E.ORZESZKOWEJ - POŁUDNIE”

Łódź, lipiec 2008



Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi
M.Reterski i wspólnicy-spółka jawna

Gdańska 112 p.53 90-508 Łódź
tel/fax (42) 636 8725
0 501 129 154
brpwlodzi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

NAZWA OPRACOWANIA:
MIASTO PIASTÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
PIASTOWA – „E.ORZESZKOWEJ - POŁUDNIE”**

ZLECENIODAWCA :
MIASTO PIASTÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI:

<u>główny projektant zespołu</u>	mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr 1279/92
<u>autorzy planu:</u>	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. arch. Robert Warsza WA 391 mgr inż. arch. Anna Nalewajczyk
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska
	mgr inż. Elżbieta Kurzypska
- komunikacja	mgr inż. Bogdan Piasecki
- współpraca	tech. Anna Potocka

Łódź , lipiec 2008

UCHWAŁA NR XXXV/162/2008
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 1 lipca 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części Piastowa, "E. Orzeszkowej - Południe"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXIII/313/2006 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 7 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa – „E.Orzeszkowej – Południe”, Rada Miejska Piastowa uchwala co następuje:

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, zatwierdzonym uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Piastowa z dnia 16.01.2001r., składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu.
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.
- 3) wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

Granice planu, które określa załącznik Nr 1, do uchwały Nr LXIII/313/2006 Rady Miejskiej Piastowa z dnia 7 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa, oznaczone są na rysunku planu.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§3.

Celem planu jest ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, polegających na ochronie istniejącego układu urbanistycznego oraz stworzenie możliwości rozwoju, poprzez ustalenie warunków zabudowy lub odbudowy na obszarze objętym planem przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

§4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

- przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
 - 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu,
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami cyfrowo-literowymi,
 - 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych,
 - 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych,
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - 11) zasadach obsługi terenów – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ciągi pieszo jezdne oraz urządzenia infrastruktury niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania wyznaczonych w planie terenów,
 - 12) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki,
 - 13) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
 - 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych,
 - 15) 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,
 - 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza zewnętrzną ścianę części budynku, takich jego części jak gzymsy, okapy, schody zewnętrzne, otwarte tarasy, balkony, pochylnie i rampy,
 - 17) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów, ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni jednej frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy,
 - 18) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, której

celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

- 19) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 20) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 21) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 22) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy,
- 23) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

§5.

Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§6.

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem dotyczących :

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów zagrożonych

- osuwaniem się mas ziemnych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej.

§7.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi :

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenów,
- 6) oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 ZAKRES USTALEŃ PLANU

§8.

Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 4) tereny usług zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN**,
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 6) tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 7) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL, KDD, KPJ, KP**.

§9.

Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy,
- 2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów,
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MN i MNi,
- 5) 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,
- 6) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu,

W pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym,

- 7) dopuszcza się tablice informacyjne na terenach MW, MNi i MN o maksymalnej powierzchni 3m² oraz na terenach U i U,MN dotyczące działalności prowadzonych na tych terenach, zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

§10.

Plan ustala zasady **zagospodarowania przestrzeni publicznych**:

1. Do przestrzeni publicznych znajdujących się na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP.
2. Plan ustala zagospodarowanie przestrzeni publicznych, polegające na:
 - 1) zachowaniu istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
 - 2) kształtowaniu nawierzchni ścieżek i chodników, w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - 3) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności ścieżek i chodników,
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);
 - 4) nakazuje się dostosowanie usytuowania obiektów małej architektury takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, itp. do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych drzew.

§11.

Plan ustala następujące **zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń**:

- 1) obowiązek sytuowania ogrodzeń działek budowlanych w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 6m muszą zostać cofnięte w głąb działki o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu,
- 3) ogrodzenia frontowe ażurowe, umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m o charakterze pod względem materiału i kolorystyki korelującym z zabudową lub ogrodzeniami sąsiednimi,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych.

§12.

Plan ustala zasady **tymczasowego zagospodarowania terenów**:

1. Do czasu realizacji inwestycji na wszystkich terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania tych terenów.
2. Ustala się obowiązek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:
 - 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki, lub jest zabroniona w ustaleniach szczegółowych dla danych terenów,
 - 2) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w obrębie działki budowlanej, na

- której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.
4. Zakaz przekształcania obiektów tymczasowych na docelowe.

§13.

Plan ustala zasady **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
 - 3) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) samowolnego wycinania drzew, dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów.
2. Plan ustala obowiązek:
 - 1) ogrzewania lokalnego budynków z zastosowaniem źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii);
 - 2) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
 - 3) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk.
3. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnym:
 - 1) tereny **MW, MNi, MN**, - jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) tereny **U,MN; U** jako tereny przeznaczone pod budynki związane z czasowym lub stałym pobytem ludzi;
 - 3) tereny **ZP** przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
4. Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego wysoką ochroną poprzez:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;
 - 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
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.

§14.

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dotyczące:
 - 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej;
 - 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§15.

Plan ustala następujące zasady i warunki w **zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.
2. Plan dopuszcza możliwość łączenia istniejących działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Plan dopuszcza możliwość dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
4. 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.
5. Działki budowlane powstałe w wyniku zalecanego połączenia istniejących działek, a następnie ich podziału muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w przepisach odrębnych.

§16.

1. Plan ustala **zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) gazową,
 - d) elektryczną i telekomunikacyjną;
- 2) podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym,
 - b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami dróg i ciągów pieszo-jezdnym:
 - w pasach terenów wyznaczonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi,
 - w innych przypadkachpod warunkiem, że zostanie zapewniona możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów;
- 3) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu;
- 4) plan dopuszcza możliwość lokalizacji przepompowni przydomowych na terenach działek;
- 5) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z

- planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych, na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje i po uzgodnieniu z właścicielem sieci;
- 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu warszawskiego (WUC) magistralą Ø800mm w Alejach Jerozolimskich;
 - 2) obowiązek podłączenia do sieci wszystkich działek zabudowanych i planowanych do zabudowy, po uzyskaniu warunków podłączenia od zarządzającego siecią;
 - 3) pełne pokrycie zapotrzebowania wody na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** w systemie zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, plan ustala:
- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą, rozbudowywaną, sieć kanalizacji sanitarnej do zbiorczego kolektora Ø600mm w Alejach Jerozolimskich i do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie;
 - 2) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich działek zabudowanych i projektowanych do zabudowy, po uzyskaniu warunków technicznych podłączenia od zarządzającego siecią;
 - 3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i cieków powierzchniowych oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
- 1) odprowadzanie wód opadowych z ulic poprzez istniejące kanały deszczowe i rozbudowę sieci w ulicach nie wyposażonych;
 - 2) głównym odbiornikiem wód opadowych jest i pozostawać będzie rów Reguły – Malichy, przepływający poza obszarem planu, przez teren gminy Michałowice;
 - 3) dopuszcza się w terenach zabudowy jednorodzinnej odprowadzanie wód opadowych „umownie czystych” powierzchniowo na teren działki i przez infiltrację do gruntu; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki nadmiar wód może być gromadzony w zbiornikach retencyjnych na terenie działki lub odprowadzany do kanałów deszczowych istniejących i projektowanych w ulicach;
 - 4) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni w terenach usług wymagają przed wprowadzeniem do odbiorników podczyszczenia z zawiesin i substancji ropopochodnych.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:
- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
 - 2) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
 - 3) budowę liniowych odcinków sieci energetycznych oraz stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg;
 - 4) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV - 12 m (po 6 m od osi linii na stronę);
 - 5) w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
 - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może

- przekraczać 3 m,
- d) nakaz przycinania drzew i krzewów;
 - 6) budowa i przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznych może być prowadzona w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez nowobudowane obiekty;
 - 7) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przebudowa istniejącej sieci może być zrealizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
 - 8) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
 - 9) plan dopuszcza prowadzenie sieci w formie kablowej oraz przebudowę sieci napowietrznej na kablową.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (tj. energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%). Kominki stanowić mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
 - 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia po jej rozbudowie;
 - 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez Gazownię Warszawską;
 - 3) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, która powinna być zgodna z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
 - 5) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;
 - 6) dla istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia (DN 200) plan ustala podstawową odległość od zabudowy:
 - a) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wybudowanych przed 12.12.2001r. - 1,5m na stronę od zewnętrznej ścianki gazociągu,
 - b) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wybudowanych po 12.12.2001r. -1,0m na stronę od zewnętrznej ścianki gazociągu;
 - 7) dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile spełnione zostaną kryteria ekonomicznej opłacalności dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 2) obowiązek kablowania nowej sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

§17.

W zakresie zasad **gospodarki odpadami** plan ustala:

1. Gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
2. Gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników:
 - 1) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - 2) surowce wtórne;
 - 3) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - 4) wydzielone odpady niebezpieczne.
3. Możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

§18.

Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** na obszarze obowiązywania planu:

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią: ul. Harcerska (2KDL), ul. Orzeszkowej (3KDL), ul. Sienkiewicza (4KDL), ul. Popiełuszki (11KDD), ul. Godebskiego (13KDD), ul. Norwida (17KDD), ul. Żeromskiego (18KDD), ul. Reymonta (19KDD) oraz droga krajowa -Al. Jerozolimskie (1KDG), znajdująca się poza granicami opracowania.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: droga główna, drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDG- droga główna, znajdująca się poza granicami opracowania,
 - 2) KDL – drogi lokalne,
 - 3) KDD – drogi dojazdowe,
 - 4) KPJ – ciągi pieszo-jezdne,
 - 5) KP – ciągi piesze.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** (al. Jerozolimskie)-plan wyznacza na fragmentach północną linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** (ul. Harcerska)-plan wyznacza wschodnią linię rozgraniczającą drogi;
 - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami: **3KDL** (ul. E. Orzeszkowej)-szerokość zmienną: od 12,5 do 19m;
 - 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL** (ul. H. Sienkiewicza)-szerokość zmienną od 17,5 do 19m;
 - 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** -szerokość 10 m;
 - 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** (ul. Brzozowa)-szerokość zmienną od 10 do 11 m;
 - 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD** (ul. Różana)-szerokość 10m;
 - 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD** (ul. Jaśminowa)-szerokość 10m;
 - 9) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDD** (ul. Sosnowa)- szerokość zmienną od 10 do 11 m;
 - 10) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KDD** (ul. Klonowa)-szerokość 12m;
 - 11) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD** (ul. ks. J. Popiełuszki)-szerokość 20m;
 - 12) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD** (ul. Chabrowa)-szerokość 5m;
 - 13) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDD** (ul. Godebskiego)-szerokość

- zmienną od 9,5 do 14m;
- 14) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KDD** (ul. J. Kasprowicza)-szerokość zmienną od 8,5 do 11m;
 - 15) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDD** (ul. Wiosenna)-szerokość zmienną od 8 do 9m;
 - 16) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD** (ul. Złotej Jesieni)-szerokość zmienną od 8,5 do 9,5m;
 - 17) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **17KDD** (ul. C. K. Norwida)-szerokość zmienną od 12 do 13m;
 - 18) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **18KDD** (ul. S. Żeromskiego)-szerokość zmienną od 11 do 13,5m;
 - 19) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **19KDD** (ul. W. Rejmonta)-szerokość zmienną od 10,5 do 12m;
 - 20) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **20KPJ** -szerokość zmienną od 8 do 10m;
 - 21) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **21KPJ** -szerokość zmienną od 4 do 16,5m;
 - 22) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **22KPJ** (ul. Kwiatowa)-szerokość zmienną od 5 do 7,5m;
 - 23) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **23KP** (ul. Kwiatowa)-szerokość zmienną od 3,5 do 4m;
 - 24) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **24KP** -szerokość 3,5m;
 - 25) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **25KP** -szerokość 3,5m.
4. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §9 niniejszej uchwały.
 5. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5m.
 6. Dla dróg nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5X12,5m.
 7. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - 1) 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;
 - 2) 2 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
 8. Plan ustala zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
 - 1) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - 2) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);
 - 3) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz

- urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.
9. Plan ustala możliwość ograniczenia ruchu na drodze 5KDD poprzez wprowadzenie odpowiednich zasad organizacji ruchu.
 10. Plan zakazuje tworzenia nowych zjazdów i obsługi komunikacyjnej działek z drogi 1KDG za wyjątkiem działki o nr.ew. 571 znajdującej się na terenie 5U,MN.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MW do 3MW** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) usługami w parterach budynków mieszkalnych,
 - 2) garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącymi,
 - 3) komunikacją wewnętrzną,
 - 4) zielenią urządzoną,
 - 5) urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - 6) małą architekturą.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne itp.) wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej– 5 kondygnacji naziemnych, razem o maksymalnej wysokości 18m,
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5m,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 40%,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
5. Architektura:
 - 1) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 30°,
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – obowiązują ustalenia określone w §11.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
 - 2) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
- c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18.
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
- 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 6) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

§20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **do 1MNi do 4MNi** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi,
 - 2) usługami nieuciążliwymi związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) na działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan adaptuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane,
 - 2) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki:
 - a) zabudowa jednorodzinna szeregowa segment środkowy- 9m,
 - b) zabudowa jednorodzinna szeregowa segment skrajny- 12m,
 - c) zabudowa bliźniacza jeden segment- 12m,
 - 3) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - a) zabudowa szeregowa- 250 m²,
 - b) zabudowa bliźniacza- 400 m²,
 - 4) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
 - 5) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej –2 kondygnacje naziemna, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, razem o maksymalnej wysokości 11m,
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 5m,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
 - a) dla zabudowy szeregowej- 40%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 30%,
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy:

- a) dla zabudowy szeregowej – 0,9,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,6,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy szeregowej: 40%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 50%.
- 5. Architektura:
 - 1) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45 °, dopuszczalne dachy mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°, nachylenie połaci jednakowe w całym ciągu zabudowy,
 - b) dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i usługowych: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o jednakowym nachyleniu i rodzaju pokrycia dla całego ciągu zabudowy,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – obowiązują ustalenia określone w §11.
- 6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18,
 - 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

§21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 21MN** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi, nie więcej niż jeden budynek na działce,
 - 2) usługami nieuciążliwymi związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącymi, nie więcej niż jeden budynek na działce.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
- 4. Warunki urbanistyczne:

- 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
 - 2) możliwość podziału na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki:
 - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca- 18m,
 - zabudowa bliźniacza- jeden segment- 12m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca- 600 m²,
 - zabudowa bliźniacza- 400 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
 - 3) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej jako poddasza w bryle dachu, razem o maksymalnej wysokości 11m,
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 5m,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 0,4,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 0,6,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.
5. Architektura:
- 1) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych : płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne dachy mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°,
 - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – obowiązują ustalenia określone w §11.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18,
 - 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

§22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U,MN do 8U,MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,
 - 2) garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi,
 - 3) parkingami,
 - 4) zielenią izolacyjną,
 - 5) obiektami małej architektury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) adaptacja działek budowlanych zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
 - 2) możliwość podziału na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki- 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 800 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
 - 3) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowo-usługowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 11 m; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż,
 - b) usługowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 9 m,
 - c) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5m,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 35%,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 35%.
5. Architektura:
 - 1) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych, płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne dachy mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°,
 - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - c) ogrodzenia – obowiązują ustalenia określone w §11.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,

- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
- c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
- 4) zakaz składowania odpadów i obrotu nimi w rozumieniu ustawy o odpadach,
- 5) obowiązek dokonania nasadzeń zieleni zimozielonej o zróżnicowanej wysokości, o minimalnej szerokości 3m, jako zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obowiązek stosowania w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości do poziomu dopuszczonego przepisami odrębnymi,
- 7) plan zakazuje tworzenia nowych zjazdów i obsługi komunikacyjnej działek z drogi 1KDG, za wyjątkiem działki o nr.ew. 571 znajdującej się na terenie 5U,MN.

§23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług o charakterze ogólnodostępnym – obiekty kultury (kościół), wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) administracji,
 - 2) mieszkalnymi (plebania),
 - 3) garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi,
 - 4) parkingami,
 - 5) zielenią urządzoną
 - 6) obiektami małej architektury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne :
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy i rozbudowy,
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) maksymalna wysokość rozbudowywanej zabudowy:
 - a) usługowej i mieszkalnej – 4 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 15 m,
 - b) wysokość obiektu sakralnego według rozwiązań indywidualnych,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.
5. Architektura:
 - 1) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) dla obiektu sakralnego – nachylenie połaci dachowych wg indywidualnych rozwiązań,
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – obowiązują ustalenia określone w §11,
 - 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji obiektu sakralnego według rozwiązań indywidualnych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18,
 - 3) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

§24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług o charakterze nieuciążliwym – obiekty produkcyjno-dostawcze, magazynowe, handlowe, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, rekreacji, administracji, kultury, komunikacji i inne, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi,
 - 2) parkingami,
 - 3) zielenią urządzoną,
 - 4) obiektami małej architektury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan dopuszcza, w zależności od przyjętej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu, możliwość podziału na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 2000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
 - d) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
 - usługowej – 4 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 16 m,
 - gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6m,
 - nie wyznacza się maksymalnej wysokości obiektów takich jak maszty, kominy, anteny,

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
5. Architektura:
- 1) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°,
 - b) dopuszcza się połacie dachowe płaskie oraz oparte na łuku,
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – obowiązują ustalenia określone w §11.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18,
 - 3) obsługa terenu z dróg 2KDL, 13KDD lub z drogi wewnętrznej,
 - 4) plan adaptuje istniejący zjazd na drogę 1KDG (al. Jerozolimskie) i zakazuje tworzenia nowych,
 - 5) obowiązek dokonania nasadzeń zieleni zimozielonej o zróżnicowanej wysokości, o minimalnej szerokości 4m, jako zieleni izolacyjnej oraz rozmieszczenia obiektów i urządzeń izolacyjnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

§25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona o charakterze publicznym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi: obiektami małej architektury,
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 3. Charakter działań: ochrona istniejącej zieleni.
- 4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) adaptacja istniejących urządzeń i obiektów,
 - 2) adaptacja i ochrona istniejącej kapliczki,
 - 3) zakaz podziałów,
 - 4) zakaz grodzenia terenu.
- 5. Architektura budynków związanych z infrastrukturą techniczną:
 - 1) dachy: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
 - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha,

b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
- b) zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych - §10,
- c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§26.

1. Zgodnie z art.15, ust. 2, pkt 12 i art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MW; MNi; MN; U,MN; U.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: KDL; KDD; KPJ; KP; ZP stawki nie ustala się z uwagi na publiczny charakter tych terenów.

§27.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Piastów.

§29.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§30.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....