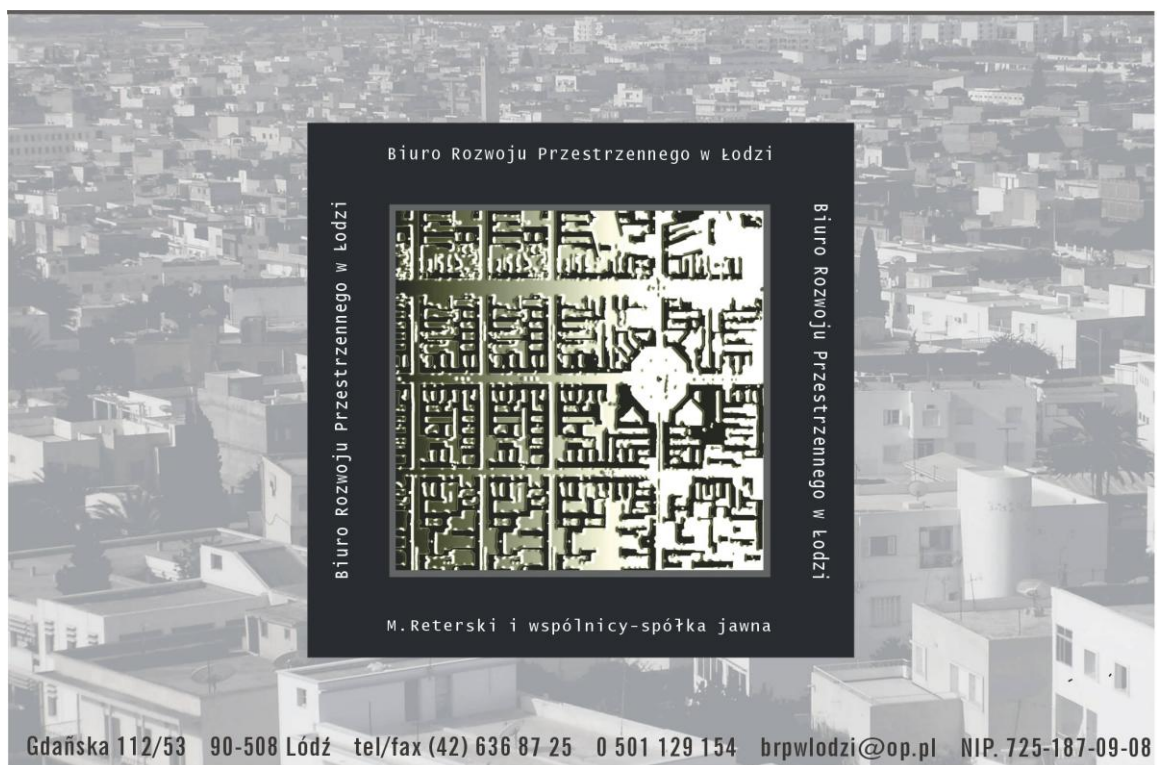
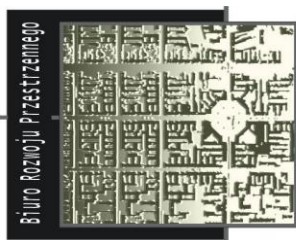




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA „DWORCOWA - PÓŁNOC”

Łódź, luty 2012



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
brpwlozdi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

NAZWA OPRACOWANIA:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
PIASTOWA „DWORCOWA - PÓŁNOC”

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 mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- komunikacja	mgr inż. Bogusław Piasecki
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska
	mgr inż. Elżbieta Kurzypska
- współpraca	tech. Anna Potocka mgr Krzysztof Parszewski

Łódź, luty 2012

UCHWAŁA NR XIX/100/2012
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 27 marca 2012 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części Piastowa „Dworcowa - północ”

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), w związku z uchwałą Nr XVI/64/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa - północ”, Rada Miejska w Piastowie uchwala co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa - północ”, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., 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) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§2. Granice planu, które określa załącznik Nr 1, do uchwały Nr XVI/64/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa - północ”, oznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

- 1) od północy – po granicy terenu kolejowego;
- 2) od południa – po granicy obszaru objętego uchwałą Nr XVI/65/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa – południe”;
- 3) od wschodu – po granicy obowiązującego planu miejscowego w południowej części Piastowa – etap 1 uchwalonego uchwałą Nr XVI/76/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 r. i w południowej części Piastowa – etap 2 i 3 uchwalonego uchwałą Nr LI/262/2005 z dnia 21

czerwca 2005 r.;

- 4) od zachodu - po granicy obowiązującego planu miejscowego „Rejon ulicy Szarych Szeregów” uchwalonego uchwałą Nr X/41/2003 z dnia 8 kwietnia 2003 r.

§3. Celem planu jest ochrona istniejącego układu urbanistycznego oraz ustalenie warunków zabudowy lub odbudowy na obszarze objętym planem przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

§4.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar, którego granice określono w § 2;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego uchwałą, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną budynkami powierzchnię działki;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzony w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynków, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że wysunięte elementy budynku nie wykraczają poza granice działki lub terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie naruszają przepisów odrębnych), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, zgodnie z definicją w pkt.12, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których uciążliwość nie wykracza poza granicę własnej działki;

- 14) **reklamie, nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
 - 15) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczone na działce, na której ta działalność jest prowadzona;
 - 16) **odbudowie** – należy przez to rozumieć wzniesienie w miejscu istniejącego wcześniej obiektu budowlanego, obiektu o takich samych parametrach jak budynek który uległ całkowitemu lub częściowemu zniszczeniu;
 - 17) **strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznej 15kV**- należy przez to rozumieć pas terenu w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i z uwagi na bezpieczną pracę w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu.
2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie; ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§7.

- 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów.
- 2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem

§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 jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN**;
- 3) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) teren parkingu samochodowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 6) tereny dróg lokalnych publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 7) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§9. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) obowiązek lokalizowania nowych budynków na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy, przy czym dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy plan ustala, że odbudowa, rozbudowa bądź nadbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie remont bądź przebudowę;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek stosowania na terenach budowlanych, o tym samym podstawowym przeznaczeniu, budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;
- 4) plan dopuszcza zagospodarowanie działek istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków oraz ogrodzeń;
- 6) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych z wyjątkiem znaków drogowych i tablic informacyjnych związanych z ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacyjnego;
- 7) możliwość lokalizacji reklam i szyldów, umieszczonych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, dla działki usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) MN i U,MN - o maksymalnej powierzchni: 3 m²,
 - b) UO - o maksymalnej powierzchni: 6 m².

§10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń**:

- 1) obowiązek sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg;

- 2) obowiązek wycofania o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 8 m;
- 3) dla ogrodzeń frontowych (od strony dróg i terenów publicznych) ustala się:
 - a) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych posiadających minimum 50% prześwitu, umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt,
 - b) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),
 - c) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m,
 - d) dostosowanie kolorystyki i materiałów ogrodzeń do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich,
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) dla ogrodzeń bocznych (między działkami budowlanymi) ustala się:
 - a) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),
 - b) dla ogrodzeń pełnych obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - d) możliwość zastosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m dla potrzeb obiektów sportowych znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 1UO.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy;
- 2) obowiązek zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu jeżeli dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na całym obszarze planu, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy w granicach terenu budowy na czas określony w pozwoleniu na budowę;
- 4) zakaz przekształcania tymczasowych obiektów budowlanych na docelowe.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) na całym obszarze plan zakazuje:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
 - c) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) wycinania drzew z wyjątkiem przypadków o których mowa w przepisach odrębnych, oraz w sytuacjach gdy istniejące drzewa stwarzają bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowią przeszkodę dla lokalizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

- e) samowolnego nasypywania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich;
- 2) plan ustala obowiązek:
 - a) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem,
 - b) maksymalnego zachowania 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 odrębnymi:
 - a) tereny **MN; U,MN** - jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny **UO** jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) tereny **ZP** - jako przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) plan ustala, dla obiektów stałego pobytu ludzi, bezpośrednio sytuowanych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **4KDD**, obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie potencjalnej uciążliwości linii kolejowej, np. poprzez zastosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych gwarantujących dotrzymania normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) plan ustala, ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – Subniecka Warszawska nr 215A, objętego wysoką ochroną, ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§13.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące**:
 - 1) maksymalnej wysokości zabudowy;
 - 2) wskaźnika 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 Rozdziale 5.

§14.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 MN** do **9 MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jeden segmentu) – 400 m²,
 - c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zbliżony do kąta położenia granic działek sąsiednich;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U,MN** do **4U,MN**:
- a) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 25 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jeden segmentu) – 400 m²,
 - c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zbliżony do kąta położenia granic działek sąsiednich;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO**:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
 - c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zbliżony do kąta położenia granic działek sąsiednich.
2. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń;

Rozdział 3

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§15.

1. Na obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) obowiązek wyposażenia i obsługi terenów poprzez istniejące i rozbudowywane sieci miejskie: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne;
 - 2) możliwość wyposażenia w sieci innych mediów technicznych, w tym sieć gazową i kanalizację deszczową, przy zachowaniu ustaleń planu i przepisów odrębnych;
 - 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych, a w przypadku lokalizacji w innych terenach – w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową;
 - 4) obowiązek przyłączenia istniejących i projektowanych budynków do sieci miejskich systemów uzbrojenia;
 - 5) obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń i sieci przebiegających przez tereny niepubliczne w celu wykonywania bieżących napraw.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:
 - 1) podstawowym źródłem zasilania – istniejący wodociąg Ø 200 mm, znajdujący się w ul. Dworcowej;
 - 2) rozbudowę sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom;
 - 3) zachowanie istniejących sieci i przyłączy do sieci, z możliwością rozbudowy i przebudowy;
 - 4) podłączenia nowych odbiorców do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody na posesjach, które obecnie nie mają technicznych możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) zasilanie w wodę do celów przeciwpożarowych - z hydrantów lokalizowanych na wodociągach w ulicach przylegających do terenów.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**, plan ustala:
 - 1) rozdzielczy system kanalizacji i odprowadzanie ścieków poprzez sieć istniejących kanałów sanitarnych do kolektora zbiorczego „A” w al. Jerozolimskich i na oczyszczalnię ścieków w Pruszkowie;
 - 2) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, poprzez:
 - a) zachowanie istniejących przyłączy do sieci, z możliwością rozbudowy i przebudowy,
 - b) podłączenia budynków projektowanych do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych (szamb) do czasu budowy kanalizacji;
 - 4) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
 - 1) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) możliwość odprowadzania wód opadowych z ulic poprzez nawierzchnie i urządzenia umożliwiające infiltrację wód opadowych do ziemi (rowy rozsączające, powierzchnie trawiaste, studnie chłonne, drenaż, itp.) lub poprzez kanalizację deszczową i przepompowanie wód do zlewni os. Dworcowa Południe.
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 (0,4/0,23 kV), po jej rozbudowie;
 - 2) bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
 - 3) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
 - 4) budowę liniowych odcinków sieci energetycznych oraz stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg;
 - 5) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV - 12 m (po 6 m od osi linii na stronę);
 - 6) 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;
 - 7) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
 - 8) możliwość prowadzenia 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 (takich jak energia elektryczna, gaz

- przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3 %), gdzie kominki mogą stanowić jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło z istniejącej magistrali ciepłowniczej 2xDn 125 w ul. Orzeszkowej;
 - 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.
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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, a 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 wybudowanych przed 12.12.2001 r. plan ustala odległość podstawową od zabudowy wynoszącą 1,5 m na stronę od zewnętrznej ścianki gazociągu;
 - 7) dla istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wybudowanych po 12.12.2001 r. plan ustala strefę kontrolowaną wynoszącą 1,0 m na stronę od zewnętrznej ścianki gazociągu;
 - 8) obowiązek przeniesienia poza jezdnię gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią;
 - 9) obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prac modernizacyjnych prowadzonych w drodze.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) obowiązek kablowania nowej sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

Rozdział 4

Zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych

§16.

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią: ul. Dworcowa, oznaczona symbolem **1KDL**, ulice Sienkiewicza i Witosa, oznaczone symbolem **2KDL**, ul. Tetmajera, oznaczona symbolem **3KDL** oraz ul. Szarych Szeregów, oznaczona symbolem **4KDD**.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
 - 1) drogi lokalne publiczne, oznaczone symbolem **KDL**;
 - 2) drogi dojazdowe publiczne, oznaczone symbolem **KDD**.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 plan ustala:
 - 1) dla drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** (ul. Dworcowa) plan wyznacza jedną linię rozgraniczającą - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości zmiennej od 5,5 m do 8,5 m;

- 2) dla drogi lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL** (ul. Sienkiewicza i ul. Witosa) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 12 m;
- 3) dla drogi lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** (ul. Tetmajera) plan wyznacza jedną linię rozgraniczającą - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości zmiennej od 3 m do 6 m;
- 4) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **4KDD** (ul. Szarych Szeregów) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m;
- 5) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD** (ul. Zielona) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 8 m;
- 6) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD** (ul. Styki) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 13 m;
- 7) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **7KDD** (ul. Brandta) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 12 m;
- 8) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **8KDD** (ul. Fałata) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 13 m;
- 9) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD** (ul. Dygasińskiego) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 9 m do 10 m;
- 10) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **10KDD** (ul. Sienkiewicza) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 8,5 m;
- 11) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD** (Plac Zgody) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m;
- 12) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **12KDD** (Plac Zgody) plan wyznacza obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m.
4. Realizacja drogi **4KDD** wymaga uzgodnienia z zarządcą terenów kolejowych, znajdujących się w sąsiedztwie terenu objętego planem oraz zastosowania przepisów odrębnych.
5. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując:
 - 1) minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m;
 - 2) przy drogach nieprzelotowych służących obsłudze powyżej czterech działek obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
6. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN** oraz **U,MN**:
 - a) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe/30 m² lokalu użytkowego;
 - 2) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
7. Plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9;
 - 2) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11;
 - 3) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12;
 - 4) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15.
8. Zagospodarowanie przestrzeni dróg publicznych poprzez:
 - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - b) usytuowanie obiektów wyposażenia, takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, itp. wzdłuż ciągów zieleni przyulicznej,

- c) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - obiektów wyposażenia, takich jak: latarnie, kosze, ławki itp.,
 - budowli i urządzeń technicznych, takich jak: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.,
- d) możliwość lokalizacji poza jezdnią, o ile pozwala na to szerokość i klasa drogi, 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.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych do zabudowy

§17.

1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **9MN** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza - nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na działce;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowania gospodarcze i garaże:
 - pomieszczenia usytuowane w budynku mieszkalnym o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 m² lub,
 - obiekty wolno stojące - nie więcej niż jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy na działce o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 m²;
 - b) usługi nieuciążliwe – usytuowane w budynku mieszkalnym lub wolnostojące;
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
2. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujący charakter działań:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu;
 - b) realizacja nowej zabudowy.
3. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki urbanistyczne:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – do 3 kondygnacji nadziemnych - do 11 m,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja nadziemna – do 5 m,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan ustala zakaz nadbudowy;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki: 0,8;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 40%.
4. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki architektoniczne:
 - 1) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - c) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu, rozbudowy lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
- a) dachy: dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę, pokrycia bitumiczne lub z blachy, w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, szarym lub czarnym, z zachowaniem jednakowej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym, oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.
5. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
 - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13,
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14,
 - g) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3,
 - h) zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych – Rozdział 4.

§18.

1. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U,MN** do **4U,MN** plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, usytuowane w budynku mieszkalnym lub wolno stojące - nie więcej niż jeden budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy na działce,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza - nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na działce;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowania gospodarcze i garaże:
 - pomieszczenia usytuowane w budynku mieszkalnym i usługowym lub,
 - obiekty wolno stojące - nie więcej niż jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy na działce,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
2. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujący charakter działań:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu;

- 2) realizacja nowej zabudowy.
3. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki urbanistyczne:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej – do 3 kondygnacji nadziemnych - do 11 m,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja nadziemna – do 5 m,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan ustala zakaz nadbudowy;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
 - a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 40%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 30%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jeden segmentu) – 30 %;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki:
 - a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 1,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 0,8,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jeden segmentu) – 0,8;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki:
 - a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 40%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jeden segmentu) – 40%.
4. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki architektoniczne:
- 1) dachy:
 - a) dla budynków usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - c) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu, rozbudowy lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy: dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę, pokrycia bitumiczne lub z blachy, w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, szarym lub czarnym, z zachowaniem jednakowej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym, oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.
5. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
 - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13,
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14,

- g) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3,
- h) zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych – Rozdział 4.

§19.

1. Dla terenu **zabudowy usług oświaty**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, sportu, administracyjno-biurowe,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - b) place zabaw,
 - c) zabudowania gospodarcze i garaże:
 - jako pomieszczenia usytuowane w budynku usługowym,
 - obiekty wolno stojące - nie więcej niż jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy na działce,
 - d) parking samochodowy,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
2. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujący charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu;
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki urbanistyczne:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych - do 11 m,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja nadziemna – do 5 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki: 1;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 30%.
4. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki architektoniczne:
 - 1) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) strome: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - c) oparte na łuku,
 - d) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu, rozbudowy lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy:
 - płaskie, oparte na łuku – bez ograniczeń co do rodzaju pokrycia,
 - strome – dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę, pokrycia bitumiczne lub z blachy, w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, szarym lub czarnym, z zachowaniem jednakowej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym, oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

5. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązek podjęcia stosownych przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej określonych w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
 - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13,
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14,
 - g) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3,
 - h) zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych – Rozdział 4.

§20.

1. Dla terenów **zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ścieżki, chodniki, place itp.,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) obiekty wyposażenia, takie jak: latarnie, kosze, ławki itp.,
 - d) place zabaw,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
2. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujący charakter działań:
 - 1) ochrona istniejącej zieleni;
 - 2) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
 - 3) realizacja nowego zagospodarowania.
3. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki urbanistyczne:
 - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.
4. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem ogrodzenia w formie żywopłotu,
 - 3) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,
 - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
 - d) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3.

§21.

1. Dla terenu **parkingu samochodowego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: parking samochodowy;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
2. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala charakter działań polegający na zachowaniu istniejącego obiektu z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, odbudowy.
3. Dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
 - e) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3,
 - f) zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych – Rozdział 4.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

- §22. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości:
- 1) 5 % dla terenów oznaczonych symbolami **MN; U,MN;**
 - 2) 0,1 % dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1).
- §23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.
- §24. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- §25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**ANALIZA PRZYJĘCIA SZEROKOŚCI ULICY MNIEJSZEJ NIŻ USTALONE
W §7 UST. 1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA TRANSPORTU I
GOSPODARKI MORSKIEJ
Z DNIA 2 MARCA 1999 R. W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH JAKIM
POWINNY ODPOWIADĄĆ DROGI I ICH USYTUOWANIE**

1. Dla drogi dojazdowej publicznej oznaczonej symbolem 5KDD (ul. Zielona) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa Północ” przyjęto istniejący przebieg i parametry, które nie spełniają warunków określonych dla dróg dojazdowych w w/w rozporządzeniu (minimum 10 m szerokości drogi w liniach rozgraniczających). Droga 5KDD na całej długości, czyli do drogi 4KDD (ul. Szarych Szeregów) posiada szerokość 8 m. Utrzymanie dotychczasowej szerokości drogi wynika z istniejącego zagospodarowania. Droga przebiega w wykształconym układzie urbanistycznym. Większość z działek położonych wzdłuż niej jest zabudowanych zabudową mieszkaniową z trwałymi ogrodzeniami oraz nasadzenia w postaci wieloletnich drzew. Poszerzenie drogi do 10 m wiązałoby się więc z koniecznością wypłaty odszkodowań właścicielom działek położonych przy drodze nie tylko za przejęcie fragmentu działki, ale również za wyburzenie ogrodzenia i zniszczenie zieleni. Droga posiada częściowo zrealizowaną infrastrukturę techniczną - na całej jej długości znajdują się: kanał sanitarny i gazociąg średniego ciśnienia oraz linia energetyczna niskiego napięcia. Odwodnienie odbywa się powierzchniowo. Wodociąg może zostać poprowadzony pod jezdnią pomiędzy istniejącym kanałem sanitarnym i gazociągiem. Na załączonym rysunku przedstawiono propozycję rozmieszczenia elementów ulicy oraz infrastruktury technicznej w drodze o szerokości 8 m. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego droga 5KDD służy wyłącznie bezpośredniej obsłudze kilku działek położonych na terenie oznaczonym symbolem 1U/MN oraz 2U/MN, przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową. Ze względu na to że droga nie posiada wylotu, nie generuje większego ruchu – korzystają z niej wyłącznie mieszkańcy kilku działek. Dzięki dużemu zagęszczeniu sieci dróg publicznych na tym terenie, zapewniony jest dojazd do każdej działki budowlanej. Gwarantuje to sprawną obsługę obszaru bez konieczności poszerzania drogi 5KDD do 10 m.

2. Dla drogi dojazdowej publicznej oznaczonej symbolem 9KDD (ul. Dygasińskiego) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa Północ” przyjęto istniejący przebieg i parametry, które nie spełniają warunków określonych dla dróg dojazdowych w w/w rozporządzeniu (minimum 10 m szerokości drogi w liniach rozgraniczających). Droga 9KDD na odcinku od drogi 1KDL - ul. Dworcowej do drogi 11KDD – Plac Zgody posiada szerokość 10 m z miejscowym przewężeniem do 9,5 m, natomiast kolejny odcinek – do drogi 4KDD – ul. Szarych Szeregów ma szerokość 9 m. Utrzymanie dotychczasowego przebiegu drogi ze zmienną szerokością i miejscowymi zawężeniami do 9 m wynika z istniejącego zagospodarowania. Droga przebiega w wykształconym układzie urbanistycznym. Jedynie 4 działki położone wzdłuż niej nie są jeszcze zabudowane. Większość działek ogrodzona jest trwałymi ogrodzeniami, a wzdłuż nich znajdują się nasadzenia w postaci wieloletnich drzew. Poszerzenie drogi do 10 m wiązałoby się więc z koniecznością wypłaty odszkodowań właścicielom działek położonych przy drodze nie tylko za przejęcie fragmentu działki, ale również za wyburzenie ogrodzenia i zniszczenie zieleni. Droga na odcinku od ul. Dworcowej do Placu Zgody posiada zrealizowaną infrastrukturę techniczną: linię energetyczną niskiego napięcia, wodociąg, kanał sanitarny i gazociąg średniego ciśnienia. W pozostałej części – na odcinku od Placu Zgody do ul. Szarych Szeregów znajduje się linia energetyczna niskiego napięcia, gazociąg średniego ciśnienia i kanał sanitarny. Wodociąg może być zrealizowany pod jezdnią na przedłużeniu istniejącego na odcinku drogi 9KDD wodociągu pomiędzy gazociągiem i

kanalem sanitarnym. Na załączonym rysunku przedstawiono propozycję rozmieszczenia elementów ulicy oraz infrastruktury technicznej w drodze o szerokości 9 m. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego droga 9KDD służy bezpośredniej obsłudze terenów mieszkaniowych. Wraz z pobliską ul. Sienkiewicza (2KDL) łączy drogę lokalną – ul. Dworcową z Placem Zgody i ul. Szarych Szeregów w kierunku północ-południe, zapewniając dojazd do każdej działki budowlanej położonej przy tych drogach. Gwarantuje to sprawną obsługę obszaru bez konieczności poszerzania drogi 9KDD do 10 m.

3.Dla drogi dojazdowej publicznej oznaczonej symbolem 10KDD (ul. Sienkiewicza) na odcinku między drogą 2KDL (ul. Witosa) a drogą 4KDD (ul. Szarych Szeregów) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa Północ” przyjęto istniejący przebieg i parametry, które nie spełniają warunków określonych dla dróg dojazdowych w w/w rozporządzeniu (minimum 10 m szerokości drogi w liniach rozgraniczających). Droga 10KDD posiada szerokość 8,5 m. Utrzymanie dotychczasowej szerokości drogi wynika z istniejącego zagospodarowania. Droga przebiega w wykształconym układzie urbanistycznym. Jedynie jedna działka posiadająca dostęp wyłącznie do tej drogi nie jest jeszcze zabudowana. Większość działek ogrodzona jest trwałymi ogrodzeniami, a wzdłuż nich znajdują się nasadzenia w postaci wieloletnich drzew. Poszerzenie drogi do 10 m wiązałoby się więc z koniecznością wypłaty odszkodowań właścicielom działek położonych przy drodze nie tylko za przejęcie fragmentu działki, ale również za wyburzenie ogrodzenia i zniszczenie zieleni. Droga posiada częściowo zrealizowaną infrastrukturę techniczną: linię energetyczną niskiego napięcia, kanał sanitarny i gazociąg średniego ciśnienia. Wodociąg może być zrealizowany pod jezdnią na przedłużeniu istniejącego w drodze 2KDL wodociągu pomiędzy gazociągiem i kanałem sanitarnym. Na załączonym rysunku przedstawiono propozycję rozmieszczenia elementów ulicy oraz infrastruktury technicznej w drodze o szerokości 8,5 m. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego droga 10KDD służy bezpośredniej obsłudze terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. W rozpatrywanym terenie pełni funkcję drugorzędną, gdyż służy wyłącznie mieszkańcom położonych przy niej działek, nie przenosi ruchu ponadlokalnego, te funkcje spełnia pobliska droga lokalna 2KDL. Dzięki dużemu zagęszczeniu sieci dróg publicznych na terenie objętym planem, zapewniony jest dojazd do każdej działki budowlanej. Gwarantuje to sprawną obsługę obszaru bez konieczności poszerzania drogi 10KDD do 10 m.