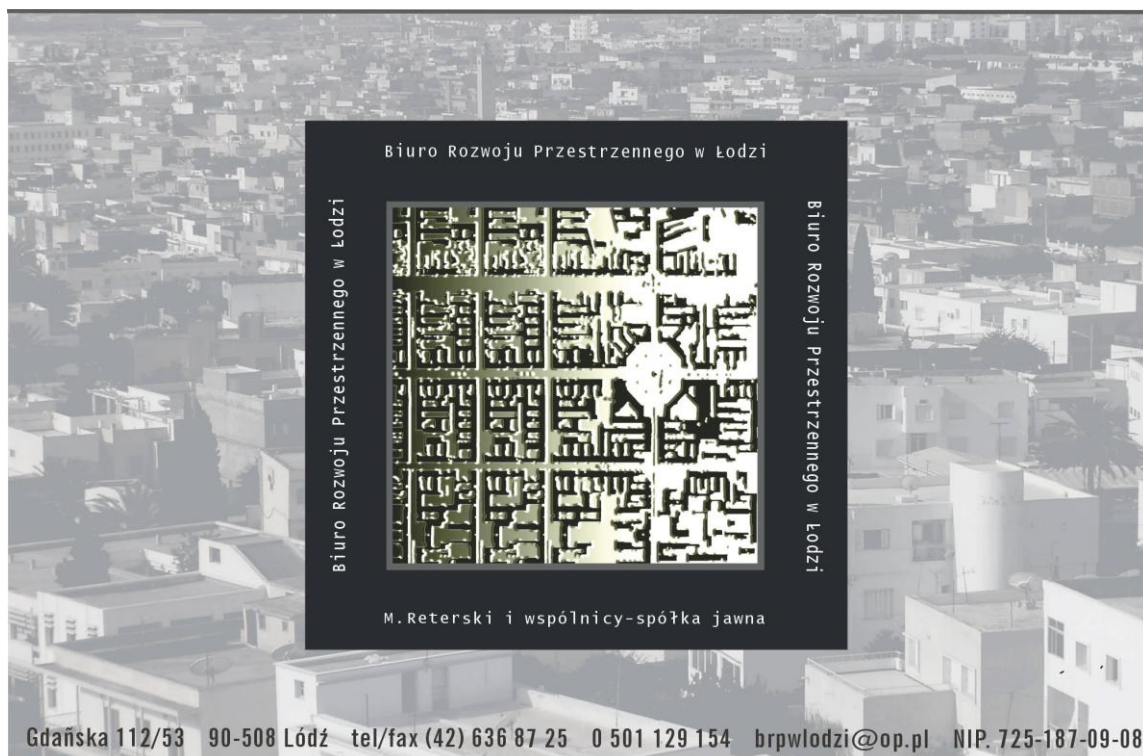
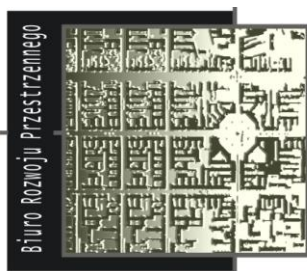




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA „DWORCOWA - POŁUDNIE”

Łódź, lipiec 2013



Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi

M. Reterski i M. Pasternak - Wiśniewska - 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:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI PIASTOWA „DWORCOWA - POŁUDNIE”

ZLECENIODAWCA:
MIASTO PIASTÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI:

<u>główny projektant zespołu</u>	mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr WA-171
<u>autorzy planu:</u>	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr Marian Reterski mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska mgr Krzysztof Parszewski
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- komunikacja	mgr inż. Bogdan Piasecki
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska mgr inż. Elżbieta Kurzypska
- współpraca	mgr inż. arch. Robert Warsza tech. Anna Potocka

Łódź, styczeń 2014

UCHWAŁA NR XLVIII/266/2014
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 11 lutego 2014 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części Piastowa „Dworcowa - południe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 poz. 594) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) w związku z 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”, Rada Miejska w Piastowie stwierdza że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., uchwała co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

- §1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa - południe” zwany dalej planem, 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
- §2.** Granice planu, które określa załącznik Nr 1, do uchwały 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”, oznaczone są na rysunku planu i przebiegają:
- 1) od północy – po granicy obowiązującego planu miejscowego dla części Piastowa „Dworcowa - północ” uchwalonego uchwałą Nr XIX/100/2012 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 27 marca 2012 r. oraz 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.;
 - 2) od południa – po granicy obowiązującego planu miejscowego dla części Piastowa, „E. Orzeszkowej – Południe” uchwalonego uchwałą Nr XXXV/162/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r.;

- 3) od wschodu – po granicy miasta Piastowa;
- 4) od zachodu – po granicy obowiązującego planu miejscowego dla części Piastowa - „Harcerska” uchwalonego uchwałą Nr LII/243/2009 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 czerwca 2009 r..

§3. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określone sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu przy jednoczesnej ochronie ładu przestrzennego oraz poszanowaniu 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) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 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) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek zabudowanej obiektami kubaturowymi powierzchni działki budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie murów tych budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 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 bezpośrednio metodami przemysłowymi;

- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą metodami przemysłowymi dobra materialne, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
 - 15) **produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, zgodnie z definicją w pkt.14, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz nie powodującą uciążliwości wykraczających poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 16) **odbudowie** – należy przez to rozumieć budowę polegającą na wzniesieniu w miejscu istniejącego wcześniej obiektu budowlanego, obiektu o takich samych parametrach jak budynek który uległ całkowitemu lub częściowemu zniszczeniu;
 - 17) **reklamie** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
 - 18) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczone na działce budowlanej, na której ta działalność jest prowadzona;
 - 19) **strefie potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii przesyłowych średniego napięcia zajmującą pas terenu o określonej szerokości, która ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne wymaga przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu wynikających z przepisów odrębnych;
 - 20) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, często zawierające dużą domieszkę bieli;
 - 21) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę.
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 odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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 usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 5) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **U,P**;
- 6) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych o funkcji ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.

§9. Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania nowych budynków na działce budowlanej lub zespołach działek budowlanych 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 rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę bądź nadbudowę;

- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań wynikających z zakresu prawa budowlanego;
- 3) możliwość zagospodarowania 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 ustaleń planu;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków oraz ogrodzeń;
- 5) 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: 3m²,
 - b) U, UO i U,P - o maksymalnej powierzchni: 10m²;
- 6) zakaz rozmieszczania reklam i nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg (w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym i systemem informacji miejskiej);
- 7) zakaz umieszczania reklam i nośników reklamowych o zmiennej, świecącej ekspozycji;
- 8) zakaz umieszczania reklam i nośników reklamowych na dachach budynków.

§10. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

- 1) obowiązek sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, o ile taka lokalizacja nie jest sprzeczna z zapisami §15 ust. 7 pkt. 4 niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych;
- 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 ustala się:
 - a) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych posiadających minimum 20% 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) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyższych niż 1,8 m dla potrzeb obiektów sportowych znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 1UO.

§11. Plan ustala następujące zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób tymczasowy;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na całym obszarze planu, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy w granicach terenu budowy.

§12. Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) na całym obszarze plan zakazuje:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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 gospodarczej 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 ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 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;
- 4) plan ustala 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. Plan ustala **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. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) od 1MN do 30MN:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – 12m,
 - b)** minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – 400 m²,
 - c)** kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°;
- 2)** od 1U,MN do 8U,MN:
- a)** minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
 - b)** minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,
 - c)** kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°;
- 3)** 1U:
- a)** minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
 - b)** minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,
 - c)** kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°;
- 4)** 1UO:
- a)** minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 m,
 - b)** minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,
 - c)** kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°;
- 5)** 1U,P:
- a)** minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 m,
 - b)** minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
 - c)** kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°.
- 2.** Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 2)** możliwość wyposażenia w sieci innych mediów technicznych, przy zachowaniu ustaleń planu i wymogów przepisów odrębnych;
 - 3)** lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
 - 4)** plan dopuszcza lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy, w sposób nie

- kolidujący z planowaną zabudową;
- 5) obowiązek przyłączenia istniejących i projektowanych budynków do istniejących sieci miejskich systemów uzbrojenia;
 - 6) 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 - wodociąg Ø 250 mm, znajdujący się w ul. 11 Listopada oraz wodociąg Ø 200 mm, znajdujący się w ul. Dworcowej;
 - 2) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej i przyłączy do sieci, z możliwością rozbudowy i przebudowy;
 - 3) rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom;
 - 4) możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody na posesjach, które obecnie nie mają technicznych możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej;
 - 5) zasilanie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów lokalizowanych na istniejących wodociągach.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**, plan ustala:
- 1) rozdzielić 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 istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 3) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) do czasu budowy kanalizacji;
 - 4) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** plan ustala:
- 1) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzania wód nadmiernych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic poprzez istniejącą sieć kanalizacji deszczowej i przez rozbudowę sieci w ulicach w nią nie wyposażonych;
 - 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych z ulic do gruntu po ich podczyszczeniu, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.
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),
 - 2) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenów przyległych do linii elektroenergetycznej, tj. w strefie potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) 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 (m.in. energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3 % oraz drewno (pod warunkiem, że urządzenia do jego spalania spełniają wymogi przepisów ochrony środowiska));
 - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło z istniejącej magistrali ciepłowniczej 2xDn 125 w ul. Orzeszkowej, po jej rozbudowie i wyposażeniu w sieć rozdzielczą obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
 - 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;
 - 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) obowiązek kablowania nowej sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.
9. W zakresie zasad **gospodarki odpadami** plan ustala:
- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie odzysku i zbierania odpadów na całym obszarze planu.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§16.

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią: ul. Dworcowa, oznaczona symbolem 1KDL, ul. Sienkiewicza, oznaczona symbolem 2KDL, ul. Godebskiego oznaczona symbolami 3KDD i 29KDD, ul. Prusa, oznaczona symbolem 13KDD oraz ul. Orzeszkowej znajdująca się poza granicami opracowania.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
 - 1) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
 - 2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
 - 3) drogi wewnętrzne o funkcji ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, pkt. 1) i 2) plan ustala:
 - 1) dla drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL (ul. Dworcowa)**:
 - a) dla odcinka drogi, który w części znajduje się w granicach planu, jedną linię rozgraniczającą - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości zmiennej od 5 m do 16 m,
 - b) dla odcinka drogi, który w całości znajduje się w granicach planu, obie linie

- rozgraniczające i szerokość zmienną od 16 m do 17,5 m;
- 2) dla drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL (ul. H. Sienkiewicza)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 14,5 m do 19,5 m;
 - 3) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD (ul. C. Godebskiego)** na odcinku od ul. Dworcowej do ul. Wyspiańskiego) wschodnią linię rozgraniczającą - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości zmiennej od 3 m do 7 m;
 - 4) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD (ul. J. Kasprowicza)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 12 m;
 - 5) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD (ul. C. Norwida)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 13 m;
 - 6) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD (ul. S. Żeromskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 11 m do 12 m;
 - 7) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD (ul. Wł. Reymonta)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 11 m do 12 m;
 - 8) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD (ul. St. Wyspiańskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 12 m;
 - 9) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDD (ul. St. Wyspiańskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 12 m;
 - 10) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KDD (ul. K. Ujejskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10,5 m do 11 m;
 - 11) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD (ul. K. Ujejskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość 12 m;
 - 12) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD (ul. K. Ujejskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10,5 m do 18,5 m;
 - 13) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDD (ul. B. Prusa)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 13 m do 18 m;
 - 14) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KDD (ul. M. Konopnickiej)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 11 m;
 - 15) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDD (ul. M. Konopnickiej)** obie linie rozgraniczające i szerokość od 10 m do 11 m;
 - 16) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD (ul. E. Słoińskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 11 m;
 - 17) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **17KDD (ul. E. Słoińskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10 m do 12 m;
 - 18) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **18KDD (ul. J. Kraszewskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 12 m do 12,5 m;
 - 19) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **19KDD (ul. J. Kraszewskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość od 11,5 m do 12 m;
 - 20) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **20KDD (ul. J. Kraszewskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość 12 m;
 - 21) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **21KDD (ul. B. Zaleskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m;
 - 22) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **22KDD (ul. Pokoju)** obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m;
 - 23) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **23KDD (ul. Pokoju)** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 10,5 m do 11 m;
 - 24) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **24KDD (ul. G.**

- Daniłowskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość 11 m;
- 25) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **25KDD (ul. G. Daniłowskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość 11 m;
- 26) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **26KDD (ul. G. Daniłowskiego)** obie linie rozgraniczające i szerokość 11 m;
- 27) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **27KDD (ul. Ogrodowa)** obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m;
- 28) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **28KDD (ul. Ogrodowa)** obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m.
- 29) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **29KDD (ul. C. Godebskiego** na odcinku od ul. K. Ujejskiego do ul. E. Orzeszkowej) wschodnią linię rozgraniczającą - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości zmiennej od 4,5 m do 6 m;
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, pkt. 3) plan ustala:
- 1) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 6 m do 7 m;
 - 2) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KPJ** obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 5 m do 11,5 m;
 - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 5 m;
 - 4) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 6 m;
 - 5) dla ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KPJ** i **6KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 6 m;
 - 6) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość zmienną od 6 m do 10 m;
 - 7) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 5 m oraz plac do zawracania o wymiarach 10 m x 11 m;
 - 8) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 4 m oraz plac do zawracania o wymiarach 9 m x 12 m;
 - 9) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 10 m;
 - 10) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 5 m oraz plac do zawracania o wymiarach 8 m x 8 m;
 - 11) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 6 m oraz plac do zawracania o wymiarach 10 m x 10 m;
 - 12) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KPJ**, obie linie rozgraniczające i szerokość 8 m.
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 wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości:
- 1) do 8 m - od drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL (ul. Dworcowa)**;

- 2) od 4 m do 6,5m - od drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** (**ul. H. Sienkiewicza**);
- 3) do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** (**ul. C. Godebskiego** na odcinku od ul. Dworcowej do ul. Wyspiańskiego);
- 4) od 3 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** (**ul. J. Kasprowicza**);
- 5) od 2,5 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** (**ul. C. Norwida**);
- 6) od 4 m do 6 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** (**ul. S. Żeromskiego**);
- 7) 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD** (**ul. Wł. Reymonta**);
- 8) od 3 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD** (**ul. St. Wyspiańskiego**);
- 9) od 3,5 do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDD** (**ul. St. Wyspiańskiego**);
- 10) 5 m - od dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDD** i **11KDD** (**ul. K. Ujejskiego**);
- 11) od 5m do 8 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD** (**ul. K. Ujejskiego**);
- 12) od 3 m do 6,5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDD** (**ul. B. Prusa**);
- 13) od 3 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KDD** (**ul. M. Konopnickiej**);
- 14) od 4 m do 9,5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDD** (**ul. M. Konopnickiej**);
- 15) 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD** (**ul. E. Słońskiego**);
- 16) od 3,5 m do 9 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **17KDD** (**ul. E. Słońskiego**);
- 17) od 3,5 m do 6,5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **18KDD** (**ul. J. Kraszewskiego**);
- 18) od 3,5 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **19KDD** (**ul. J. Kraszewskiego**);
- 19) 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **20KDD** (**ul. J. Kraszewskiego**) i **21KDD** (**ul. B. Zaleskiego**);
- 20) 4 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **22KDD** (**ul. Pokoju**);
- 21) od 5 m do 6 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **23KDD** (**ul. Pokoju**);
- 22) 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **24KDD** (**ul. G. Daniłowskiego**);
- 23) od 4 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **25KDD** i **26KDD** (**ul. G. Daniłowskiego**);
- 24) 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **27KDD** (**ul. Ogrodowa**);
- 25) od 4 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **28KDD** (**ul. Ogrodowa**);

- 26) od 4,5 m do 5 m - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **29KDD** (ul. C. Godebskiego odcinek od ul. K. Ujejskiego do ul. E. Orzeszkowej);
- 27) 4 m - od ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 8KPJ, 10KPJ, 11KPJ, 12KPJ, 13KPJ**;
- 28) 3 m – od ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KPJ**.
7. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN; U,MN:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami U - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem UO – 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 4) dla terenu oznaczonego symbolem U,P:
 - a) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 5 pracowników,
 - b) dla samochodów ciężarowych należy zapewnić indywidualnie na każdej działce budowlanej odpowiednią liczbę miejsc postojowych, w zależności od prowadzonej działalności (nie mniej niż jedno);
 - 5) 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) sytuowanie obiektów wyposażenia, takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, itp. wzdłuż ciągów zieleni przyulicznej;
 - 3) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b) obiektów wyposażenia, takich jak: latarnie, kosze, ławki itp.,
 - c) budowli i urządzeń technicznych, takich jak: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
 - 4) 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.
9. Dla terenów komunikacji 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14;
 - 5) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3.

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 **30MN**, plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza - nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowania gospodarcze i garaże wbudowane w budynek mieszkalny bądź wolnostojące - nie więcej niż jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy na działce budowlanej,
 - b) usługi nieuciążliwe – usytuowane w budynku mieszkalnym lub wolnostojące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).
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 ust. 1 plan ustala następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – do 3 kondygnacji nadziemnych - do 11 m,
 - b) usługowej – 1 kondygnacja nadziemna – do 6m,
 - c) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja nadziemna – do 5 m,
 - d) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych plan ustala zakaz nadbudowy;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 0,7,
 - b) dla zabudowy jednorodzinna bliźniaczej: 0,9;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° oraz płaskie,
 - c) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany pokrycia dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
 - 6) 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, zielonym, czerwonym, szarym lub czarnym,

- b) elewacje:
 - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal.
4. Dla terenów o których mowa w pkt 1. plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9;
 - 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10;
 - 3) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11;
 - 4) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12;
 - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14;
 - 7) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – Rozdział 4.

§18.

1. Dla terenów **zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U,MN** do **8U,MN** plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe) w formie wolnostojącej lub jako pomieszczenia usługowe w budynku mieszkalnym – nie więcej niż jeden budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy na działce budowlanej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza – nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowania gospodarcze i garaże jako pomieszczenia usytuowane w budynku mieszkalnym i usługowym lub obiekty wolnostojące - nie więcej niż jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy na działce budowlanej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).
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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
 - b) dla budynków usługowych, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° oraz płaskie;
 - c) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany pokrycia dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 6) 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, zielonym, szarym lub czarnym;
 - b) elewacje:
 - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym, oraz kamień i drewno w barwach naturalnych;
 - zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal.
4. Dla terenów o których mowa w pkt 1. plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9;
 - 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10;
 - 3) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11;
 - 4) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12;
 - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14;
 - 7) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – Rozdział 4.

§19.

1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi z zakresu oświaty, kultury, sportu, zdrowia i opieki społecznej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowania gospodarcze i garaże jako obiekty wolnostojące lub pomieszczenia usytuowane w budynku usługowym,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).
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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° oraz płaskie,
 - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° oraz płaskie,
- 6) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy płaskie – bez ograniczeń co do rodzaju pokrycia,
 - b) pozostałe dachy – dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę, pokrycia bitumiczne lub z blachy, w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - c) elewacje: tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - d) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal.
4. Dla terenów o których mowa w pkt 1. plan ustala następujące warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) zakaz lokalizowania usług wymagających obsługi przy pomocy transportu ciężkiego;
 - 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14;
 - g) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3;
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – Rozdział 4.

§20.

1. Dla terenu **zabudowy usług oświaty**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, administracyjno-biurowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - b) place zabaw,
 - c) zabudowania gospodarcze i garaże jako pomieszczenia usytuowane w budynku

- usługowym lub obiekty wolnostojące,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).
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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych - do 11 m,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja nadziemna – do 5 m;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
 - 5) geometria dachów:
 - a) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° oraz płaskie,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań o zmiennych kątach nachylenia połaci dachowych,
 - c) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany pokrycia dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
 - 6) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy płaskie – bez ograniczeń co do rodzaju pokrycia,
 - b) pozostałe dachy – dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę, pokrycia bitumiczne lub z blachy, w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - c) elewacje białe lub w gamie kolorów pastelowych a także barwy naturalne (kamień i drewno)
 - d) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal.
4. 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14
 - g) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – Rozdział 4.

§21.

1. Dla terenu **zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U,P** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, magazyny, składy, usytuowane w budynkach wolnostojących;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) produkcja nieuciążliwa,
 - b) zabudowania gospodarcze i garaże jako pomieszczenia usytuowane w budynku usługowym, magazynowym, produkcyjnym bądź jako obiekty wolnostojące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).
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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, magazynowej, produkcyjnej – do 2 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° oraz płaskie,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° oraz płaskie;
 - 6) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy płaskie – bez ograniczeń co do rodzaju pokrycia,
 - b) dachy strome – dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę, pokrycia bitumiczne lub z blachy, w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - c) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym, oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - d) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal.
4. Dla terenów o których mowa w pkt 1. plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9;
 - 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10;
 - 3) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11;
 - 4) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12;

- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14;
- 7) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – Rozdział 4.

§22.

1. Dla terenu **infrastruktury elektroenergetycznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna;
 - 2) charakter działań: zachowanie istniejących urządzeń i obiektów z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, odbudowy.
2. Dla terenów o których mowa w pkt 1. plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9;
 - 2) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10;
 - 3) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11;
 - 4) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12;
 - 5) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – Rozdział 3;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – Rozdział 4.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§23. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała Nr LII/243/2009 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Harcerska” (Dz. U. Woj. Maz. N154 poz. 4581 z 1 października 2009 r.).

§24. Ustala się następujące wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) 5 % dla terenów oznaczonych symbolami MN; U,MN; U; U,P;
- 2) 0,1 % dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1).

§25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

§26. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

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

Dla drogi dojazdowej publicznej oznaczonej symbolem 3KDD i 29KDD – ul. Godebskiego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa Południe” 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 3KDD i 29KDD na odcinku od ul. Dworcowej do ul. Orzeszkowej posiada szerokość zmienną od 9 m do 12 m, z czego w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości od 3 m do 6 m. Utrzymanie dotychczasowego przebiegu drogi ze zmienną szerokością i miejscowymi zawężeniami do 9 m wynika z istniejącego zagospodarowania. Droga przebiega w wykształconym układzie urbanistycznym, wzdłuż niej znajdują się działki zabudowane 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 przejście fragmentu działki, ale również za wyburzenie ogrodzenia i zniszczenie zieleni.

Droga 3KDD i 29KDD jest całkowicie zrealizowana - posiada jezdnię asfaltową i pełną infrastrukturę techniczną - na odcinku od ul. Dworcowej do ul. Orzeszkowej znajdują się: oświetlenie uliczne, linia energetyczna niskiego napięcia, wodociąg, kanał sanitarny, kanał deszczowy i gazociąg średniego ciśnienia. Nie ma więc konieczności rezerwowania w granicach drogi przestrzeni pod infrastrukturę.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, droga 3KDD i 29KDD służy bezpośrednio obsłudze terenów mieszkaniowych oraz położonego przy niej przedszkola, które wprowadzie na omawianym odcinku generuje największy ruch, ale ma jeszcze dostęp do dwóch innych dróg publicznych: ul. Orzeszkowej i ul. Kasprowicza.

Dzięki dużemu zagęszczeniu sieci dróg publicznych na terenie objętym planem, uzupełnionych kilkoma drogami prywatnymi, zapewniony jest dojazd do każdej działki budowlanej. Gwarantuje to sprawną obsługę obszaru bez konieczności poszerzania zawężonych fragmentów drogi 3KDD oraz 29KDD do 10 m.