



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2025 r.

Poz. 4135

UCHWAŁA NR XIV/75/2025 RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE

z dnia 25 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą XLI/269/2021 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do uchwały, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastów;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piastowie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających teren – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 50% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej i nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, w tym akcentujących wejścia lub wjazdy, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;
- 11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną po wejściu w życie niniejszej uchwały;

- 12) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi ścianami usytuowanymi swobodnie;
- 13) zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne - segmenty, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewację;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i oznaczone na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewyznaczonych oraz zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się dopuszczenie:

- 1) w zakresie kolorystyki budynków:
 - a) stosowania na elewacjach budynków barw stonowanych, i pastelowych, a w przypadku wykorzystania w kompozycji elewacji drewna, kamienia lub cegły naturalnych kolorów drewna i kamienia oraz barw ceglanych,
 - b) stosowania pokrycia dachów, w odcieniach szarości, brązu i czerwieni, oraz barw ceglanych w przypadku stosowania dachówki ceramicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, w tym zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

- a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami MN, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach Zbiornika, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i 250 m² dla zabudowy szeregowej;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami MN: 20 m dla zabudowy wolnostojącej, 12 m dla zabudowy bliźniaczej i 10 dla zabudowy szeregowej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, określonych w planie generalnym lotniska (powierzchnie 250,2 i 260,2).

2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu należy uwzględnić umieszczone na nim kominy, anteny i inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. W zasięgu powierzchni ograniczających obowiązuje zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą.

3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: 1MN z drogi 1KDD (ulica Sobieskiego) i 2MN z ulicy Hallera, z uwzględnieniem poszerzenia tej drogi obejmującego teren 2KDD;

- 2) drogi oznaczone symbolami KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi, o których mowa w pkt 1 zapewniają powiązanie planu z układem komunikacyjnym miasta Piastów;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 m;
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana;
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub nadziemnym wielopoziomowym:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu - 3 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - c) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych, a także utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych przeznacza się tereny oznaczone KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie i o ile będą one prowadzone w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od dróg publicznych. Ustalenie nie dotyczy przyłączy infrastruktury technicznej;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociagowych określonych w przepisach odrębnych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociagowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej,

- b) budowę nowych sieci oraz rozbudowa, przebudowa i remont istniejących sieci,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, w tym pochodzących z dachów, na działce budowlanej poprzez retencionowanie i rozsączanie z dopuszczeniem obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, realizacji drenaży rozsączających, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 150 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, o ile zostaną uwzględnione obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznych rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów gazowych - 32 mm;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz, miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów: nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 11.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, ścieżki rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego oraz na terenie 2MN usług rzemieślniczych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej i szeregowej
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 11 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 11 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 25°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej i dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i 250 m² dla zabudowy szeregowej,

- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 7 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDD – nieregularna od 7,5 m do 10 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDD – plan wskazuje jedynie poszerzenie istniejącej drogi o szerokości 0,5 licząc od wschodniej granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) MN - 6%;
- 2) KDD – 0%.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego - północ”, przyjęty Uchwałą Nr XX/87/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 30 października 2007 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2007 r. Nr 252, poz. 7441);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ”, przyjęta Uchwałą Nr LIII/306/2014 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 26 sierpnia 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r., poz. 536).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Piastowie

Mirosław Ganiec



RYСУNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/75/2025
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE Z DNIA 25 MARCA 2025 R.
SKALA 1:1000

układ współrzędnych - PL-2000 strefa 7,
podkład mapowy - kopia wektorowej mapy zasadniczej
pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Pruszkowie



Oznaczenia obowiązujące:

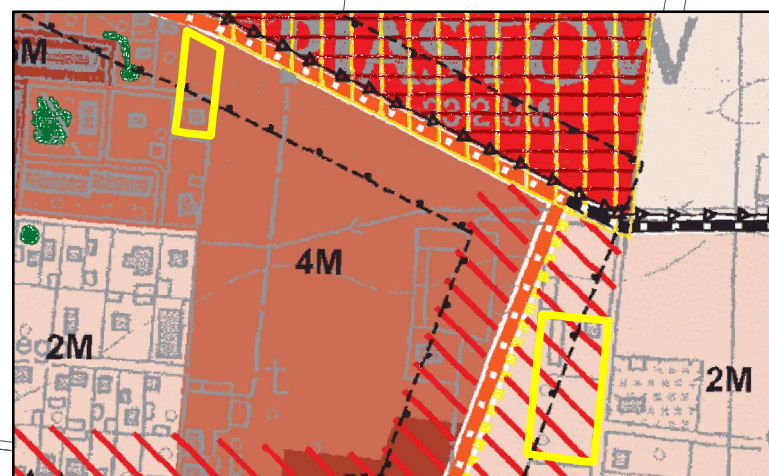
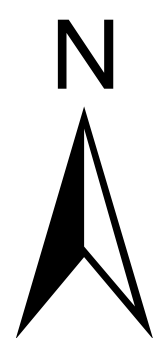
- — — granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △△ nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

-  MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie oznaczeń



Przeznaczenie terenów	
1M	MN - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekraczającej wysokości 11 m
2M	MN/MW - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej nie przekraczającej wysokości 11 m
3M	MW/MN - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej nie przekraczającej wysokości 14 m
4M	MW/MN - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie przekraczającej wysokości 18 m i jednorodzinnej nie przekraczającej wysokości 14 m

**Dopuszczalne funkcje towarzyszące
podstawowemu przeznaczeniu terenu**

 strefy wskazane do lokalizacji
w budynkach wolnostojących

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastów

— granice obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/75/2025

Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 25 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Piastowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”**, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Piastowa w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	31.01.25	Osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1MN, dz. nr. ewid 141/1, 141/2, 114/3	X pkt. 1	X pkt. 2	X pkt. 1	X pkt. 2	Pkt. 1 - uwaga dotyczy usunięcia z ustaleń projektu planu ograniczeń w możliwości lokalizacji usług rzemieślniczych. Uwzględnienie uwagi poprawi warunki zagospodarowania terenu 1MN. Uwaga złożona łącznie przez wszystkich właścicieli gruntów w terenie 1MN, co powoduje, że możliwe będzie usystematyzowanie zasad zagospodarowania działek w granicach całego terenu

								wyznaczonego w projekcie planu. Pkt. 2 – uwaga dotyczy przyjęcia jednolitej odległości linii zabudowy od drogi 1KDD na całym terenie 1MN, tj. 3,5 m. Uwaga nie ma osadzenia w przepisach prawa określających odległość linii zabudowy od dróg publicznych. Odcinkowe przyjęcie w projekcie planu linii zabudowy w odległości 3,5 m od drogi 1KDD wynika wyłącznie z lokalizacji istniejącej zabudowy na terenie 1MN.
2	31.01.25	Osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1MN, dz. nr. ewid 114/2	X pkt. 1	X pkt. 2	X pkt. 1	X pkt. 2	Pkt. 1 - uwaga dotyczy usunięcia z ustaleń projektu planu ograniczeń w możliwości lokalizacji usług rzemieślniczych. Uwzględnienie uwagi poprawi warunki zagospodarowania terenu 1MN. Uwaga złożona łącznie przez wszystkich właścicieli gruntów w terenie 1MN, co powoduje, że możliwe będzie usystematyzowanie zasad zagospodarowania działek w granicach całego terenu wyznaczonego w projekcie planu. Pkt. 2 – uwaga dotyczy przyjęcia jednolitej odległości linii zabudowy od drogi 1KDD na całym terenie 1MN, tj. 3,5 m. Uwaga nie ma osadzenia w przepisach prawa określających odległość linii zabudowy od dróg publicznych. Odcinkowe przyjęcie w projekcie planu linii zabudowy w odległości 3,5 m od drogi 1KDD wynika wyłącznie z lokalizacji istniejącej zabudowy na terenie 1MN.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/75/2025

Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 25 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Piastowie postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolem KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Miasta Piastowa, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/75/2025

Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 25 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę