



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 lipca 2025 r.

Poz. 6790

UCHWAŁA NR XVIII/105/2025 RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE

z dnia 3 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części miasta Piastowa – etap II

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr LXXVIII/536/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części miasta Piastowa zmienionej uchwałą nr IV/21/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 9 lipca 2024 r. zmieniającą uchwałę nr LXXVIII/536/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części miasta Piastowa uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części Miasta Piastowa – etap II, zwany dalej „Planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Piastów, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie nr XXXV/163/2008 z dnia 1 lipca 2008 r.

Rozdział I.

Zakres obowiązywania Planu – przepisy ogólne

§ 2. 1. Celem Planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobów zagospodarowania i zabudowy w związku ze zwiększającym się zainwestowaniem obszaru. Granice obszaru objętego Planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku Planu w skali 1:1000 i obejmują obszar:

- 1) działki z obrębu 3, o numerach ewidencyjnych 151/1 i 150/13 położone przy ul. J. Dąbrowskiego, oraz część działki 466/5 stanowiąca obszar ograniczony przedłużeniem zachodniej granicy działki 150/13 na północ oraz przedłużeniem wschodniej granicy działki 151/1 na północ, do granicy obrębu 3;
- 2) działka z obrębu 3, o numerze ewidencyjnym 145/1, położona przy ul. E. Plater;
- 3) działki z obrębu 3, o numerach ewidencyjnych 68/24, 68/25, 68/26, 68/27, 112 przy ul. I.Skorupki;
- 4) działki z obrębu 3 o numerach ewidencyjnych 429, 431, 432, 437 położone przy ul. Warszawskiej i ul. Bocznej;
- 5) działki z obrębu 3, o numerach ewidencyjnych 340/7, 420/2, 420/1, 421 oraz część działki 340/8.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek Planu (w skali 1:1000), stanowiący załączniki nr 1, 2, 3;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

3. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy ustaleń Planu:

- 1) granica obszaru objętego Planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach).

5. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami Planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny poza obszarem objętym Planem.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego Planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie;

- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku Planu linie, ograniczające teren wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, balkony, wykusze, pochylnie, rampy, zjazdy, elementy termomodernizacji, czy też części podziemne budynków, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców lub stanowiące warsztat pracy mieszkańców obszaru takie jak handel, gastronomia, zdrowie, opieka społeczna, oświata, kultura i turystyka, sport i rekreacja, rzemiosło, działalność artystyczna, biurowa, naukowa i doradcza o uciążliwości nie wykraczającej poza teren własny oraz będące zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 7) gabarytach - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

2. Pozostałe pojęcia użyte w Planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

Rozdział II.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu

§ 4. Na obszarze Planu, Plan ustala lokalizację terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U – teren usług;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej.

§ 5. 1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDL, KDD o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej.

2. Plan ustala zakaz realizacji na obszarze Planu przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizować zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego Plan ustala:

- 1) w zakresie kolorystyki zabudowy Plan ustala, że winna ona być stonowana w charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 2) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 3) dla budynków istniejących zlokalizowanych całkowicie lub częściowo w pasie pomiędzy linią nieprzekraczalną zabudowy a linią rozgraniczającą drogi Plan dopuszcza ich zachowanie. Plan dopuszcza ich przebudowę i nadbudowę. Rozbudowa jest dopuszczalna w sposób nieprzekraczający linii zabudowy;
- 4) na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych;
- 5) na obszarze Planu dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku budynku zwróconego ścianą

bez okien i drzwi w stronę tej granicy z uwzględnieniem ustaleń Planu oraz przepisów odrębnych i szczególnych oraz wynikających z nich wymagań;

- 6) Plan dopuszcza w pasie zawartym między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą przyległej drogi realizowanie obiektów infrastruktury technicznej (stacji trafo, wiat śmietnikowych, przyłączy, zbiorników ścieków i wód opadowych i roztopowych) oraz obiektów dozoru-portierni, pod warunkiem, że zachowane zostaną odległości od tych obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych;
- 7) możliwość zagospodarowania działek istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń Planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 8) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie działek wydzielonych wzdłuż linii rozgraniczających.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu Plan ustala, teren na obszarze Planu, do czasu realizacji przewidywanego w Planie przeznaczenia terenu mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane jak w dotychczasowy sposób pod warunkiem dostosowania sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania do obowiązujących na terenie norm oraz przepisów odrębnych i szczególnych w szczególności w zakresie nie kolidowania z przeznaczeniem terenu ustalonym w Planie.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych Plan ustala, że wszelkie obiekty małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni realizowane w tych przestrzeniach winny być lokalizowane z zachowaniem obowiązujących trybów prawnych, przepisów odrębnych i szczególnych, w sposób niezakłócający funkcjonowania oraz nieobniżający estetyki przestrzeni publicznej.

§ 9. W zakresie obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Plan ustala:

- 1) w zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:
 - a) na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,
 - b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną;
- 2) Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją;
- 3) na obszarze Planu nie występuje krajobraz priorytetowy określany w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu Plan ustala:

- 1) Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
 - a) celowość wykorzystania naturalnego istniejącego zadrzewienia w urządzeniu terenów;
 - b) dopuszczenie likwidacji zadrzewień na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne;
- 2) w ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu (teren biologicznie czynny);
- 3) Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności;
- 4) Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami, podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak źródła z dala czynne poprzez sieć ciepłowniczą, gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródła energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska;

5) Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:

- a) tereny oznaczone symbolem MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny oznaczone symbolem U/MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) tereny oznaczone symbolami MW – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązują na nich natomiast, w zależności od objęcia formą ochrony środowiska i przyrody prawomocne dokumenty regulujące sposób funkcjonowania, w tym zagadnień dopuszczalnego poziomu hałasu, w tych obszarach.

§ 11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala:

- 1) w zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:
 - a) na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,
 - b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną;
- 2) stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
 - a) nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną;
 - b) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Piastowie uchwała w sprawie jego utworzenia;
 - c) nie występują dobra kultury współczesnej;
- 3) ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę – ustala się w oparciu o wodociąg komunalny, rozbudowywany w miarę potrzeb;
- 2) ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych. Dopuszcza się lokalizację ujęć indywidualnych (studni) do czasu realizacji wodociągu;
- 3) kanalizacja sanitarna – ustala się w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, rozbudowywany w miarę potrzeb;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 5) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 6) wody opadowe i roztopowe – ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własny oraz system kanalizacji deszczowej;
- 7) ustala się, że odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powinno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych oraz prawem procedur formalno-prawnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochroną gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem. W przypadku braku możliwości odprowadzania wody wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej (wynikającej z bilansu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych) należy zastosować zbiornik retencyjny;
- 8) zbiorniki retencyjne i urządzenia podczyszczające mogą być wykorzystywane jako elementy zagospodarowania terenu i małej architektury;
- 9) zaopatrzenie w gaz – ustala się w oparciu o sieć gazową, rozbudowywaną w miarę potrzeb. Nie dopuszcza się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych w postaci przydomowych zbiorników na gaz;

- 10) ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW należy przewidzieć z wykorzystaniem sieci ciepłowniczej;
 - 11) dopuszcza się wykorzystanie proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska;
 - 12) telekomunikacja – ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru Planu z wykorzystaniem sieci telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej (poprzez jej budowę w miarę potrzeb):
 - a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej w liniach rozgraniczających ulic (dróg);
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 13) elektroenergetyka – Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznych oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych, w dostosowaniu do potrzeb programowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Realizacja obiektów służących wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii dopuszczalna jest na obszarze Planu zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz ustaleniami Planu;
 - 14) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze Planu.
3. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia w drogach i poza liniami rozgraniczającymi dróg.
4. Ustala się jako minimalne parametry dla nowej sieci wodociągowej – ϕ 80, kanalizacyjnej grawitacyjnej – ϕ 150, kanalizacyjnej tłocznej – ϕ 50, gazowej – ϕ 25, elektroenergetycznej – 0,23 kV.
5. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
- § 13. 1. W zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej Plan ustala:**
- 1) zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu wynikają z obowiązujących przepisów na terenie Miasta Piastowa;
 - 2) ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów o utrzymaniu porządku i czystości w mieście. Postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w tym zakresie.
- § 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Plan ustala, że na obszarze Planu system komunikacji tworzą:**
- 1) drogi jezdne publiczne;
 - 2) drogi wewnętrzne (nie wyznaczone w Planie);
 - 3) ścieżki rowerowe (nie wyznaczone w Planie);
 - 4) ciągi piesze (nie wyznaczone w Planie).
2. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice):
- 1) KDL – teren drogi lokalnej – 1KDL, 2KDL, 3KDL;
 - 2) KDD – teren drogi dojazdowej – 1KDD, 2KDD.
3. Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcję w układzie, przebiegi, szerokość w liniach rozgraniczających.

4. Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wszystkich dróg publicznych wyznaczonych Planem.

5. Plan ustala, że w ramach istniejących w Planie dróg powinny być wyznaczone i realizowane w miarę możliwości ciągi rowerowe w sposób wyodrębniony i wynikający z lokalnych uwarunkowań.

6. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

7. Plan dopuszcza wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5m.

8. Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów U/MN – 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej w ramach terenów MN – 1 miejsce do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla zabudowy usługowej w ramach terenów U/MN – 1 miejsce do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW – 1,5 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie;
- 5) dla zabudowy usługowej w ramach terenu U – 1 miejsce do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach MN, U/MN, MW, U winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznaczonym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku terenów o kilku różnych funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić osobno dla każdej z tych funkcji.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych Planem, Plan ustala:

- 1) Plan nie wskazuje terenów do objęcia obowiązkiem scalania i podziału nieruchomości;
- 2) Plan dopuszcza scalenia i podziały nieruchomości niesprzeczne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji ustaleń Planu;
- 3) Plan ustala minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w formie zabudowy wolnostojącej – min. 18m dla działek przeznaczonych pod tę zabudowę,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w formie zabudowy bliźniaczej – min. 14m dla działek przeznaczonych pod tę zabudowę,
 - c) dla terenów zabudowy wielorodzinnej oraz dla terenów usługowej – min. 18m dla działek przeznaczonych pod tę zabudowę,
 - d) dla działek, których część będzie stanowiła wewnętrzny dojazd do podstawowej jej części przeznaczonej na cele zgodne z przeznaczeniem w Planie, minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny wynosić – 20m,
 - e) dla działek przeznaczonych pod nowoprojektowane drogi wewnętrzne – 5m;
- 4) Plan określa kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla nieruchomości, których granice mają kąt w przedziale 85°-90° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, dokonywanie scaleń i podziałów zachowujących kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale kąta 85°-90°,

- b) dla pozostałych nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale 30° - 90° ;
- 5) minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych objętych Planem, Plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy i gabarytów obiektów oraz dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym symbolem MN (tereny: 1MN) Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym Plan ustala:
 - a) realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, budynków gospodarczych, garaży, zieleni oraz urządzeń sieci i instalacji infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - c) nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,
 - d) budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej,
 - e) usługi nieuciążliwe realizowane jedynie w budynkach mieszkalnych pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
 - g) nadziemną intensywność zabudowy – minimalna 0,001 - maksymalna – 2,5,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - j) maksymalną wysokość zabudowy – 11m,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%),
 - l) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza innych szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów ogólnych, szczegółowych oraz odrębnych,
 - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym w formie wolnostojącej – 500m²,
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym w formie bliźniaczej – 350m²,
 - n) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym w formie wolnostojącej – 500m²,
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym w formie bliźniaczej – 350m²,
 - o) stosowanie §15 i §16 Planu;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:

- a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
- b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 8.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U/MN (tereny: 1U/MN) Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym Plan ustala:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizowaną pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych,
 - b) nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,
 - c) budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej,
 - d) realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, zieleni oraz urządzeń sieci i instalacji infrastruktury technicznej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
 - f) nadziemną intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 2,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - i) maksymalną wysokość zabudowy – 11 m,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%),
 - k) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza innych szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów ogólnych, szczegółowych oraz odrębnych,
 - l) minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600m²,
 - m) minimalną powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 600m²,
 - n) stosowanie §15 i §16 Planu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 8.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych symbolem MW (tereny: 1MW, 2MW, 3MW) Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu, z dopuszczeniem możliwości przekroczenia w części podziemnej nieprzekraczalnej linii zabudowy o max. 3,0 m;
- 4) dopuszcza się w pasach zawartych między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na w/w terenach, a liniami rozgraniczającymi tereny dróg (ulic) możliwość realizacji zjazdów do garaży – parkingów podziemnych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym Plan ustala:

- a) usługi nieuciążliwe w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub wolnostojącej,
- b) usługi w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych oraz w formie budynków wolnostojących dopuszczalna jest w wielkości stanowiącej maksimum 10% powierzchni użytkowej podstawowej wszystkich budynków na terenie,
- c) realizację dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, parkingów, garaży, zieleni oraz urządzeń sieci i instalacji infrastruktury technicznej,
- d) nadziemną intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 2,5,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- g) maksymalną wysokość zabudowy – 14m,
- h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
- i) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza innych szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów ogólnych, szczegółowych oraz odrębnych,
- j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 950m²,
- k) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 950m²,
- l) stosowanie §15 i §16 Planu;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:

- a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
- b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 8.

3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U (teren: 1U) Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym Plan ustala:
 - a) realizację parkingów, dojazdów i dróg wewnętrznych oraz dojeżdż, zieleni oraz urządzeń sieci i instalacji infrastruktury technicznej,
 - b) budynki garażowe w formie połączonej lub wolnostojącej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
 - d) nadziemną intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 2,0,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy – 11m,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - i) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 250m²,
 - k) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 250m²,
 - l) stosowanie §15 i §16 Planu;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:

- a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
- b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 8.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

§ 21. 1. Na terenach komunikacyjnych komunikacji kołowej oznaczonych symbolami KDL, KDD Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych (ulic);
- 2) na terenach 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD obowiązuje zakaz zabudowy budynkami;
- 3) Plan określa klasę poszczególnych odcinków dróg (ulic), szczegółowe parametry zgodnie z poniższą tabelą:

1	2	3	4	5	6
Lp.	Symbol terenu	Ulica - odcinek	Klasa drogi (ulicy)	Ustalenia szczegółowe	Informacje
1.	1KDL	ul. J. Dąbrowskiego	lokalna	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: szerokość zmienna od 8,3 metra do 8,4 metra	Częściowo poza granicami Planu
2.	2KDL	ul. Ks. Ignacego Skorupki	lokalna	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: szerokość zmienna od 0,00 metra do 2 metra	Częściowo poza granicami Planu
3.	3KDL	ul. Marii Skłodowskiej-Curie	lokalna	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: szerokość zmienna od 3,5 metra do 7,5 metra	Częściowo poza granicami Planu
4.	1KDD	ul. Boczna	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: szerokość zmienna od 2,8 metra do 4,3 metra	Częściowo poza granicami Planu
5.	2KDD	ul. bez nazwy	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: szerokość zmienna od 1,2 metra do 2,4 metra	Częściowo poza granicami Planu

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) maksymalną wysokość budowli – 10m;
- 3) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych.

5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się, że przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji itp., w których ustalenia Planu brane są pod uwagę należy posługiwać się ustaleniami szczegółowymi oraz ustaleniami ogólnymi Planu oraz rysunkiem Planu stanowiącym załącznik nr 1, 2, 3, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania w stosunku do obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, a także lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

§ 23. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego Planu:

- 1) dla terenów MW w wysokości 10%;
- 2) dla terenów MN, U/MN, U w wysokości 0%;

3) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

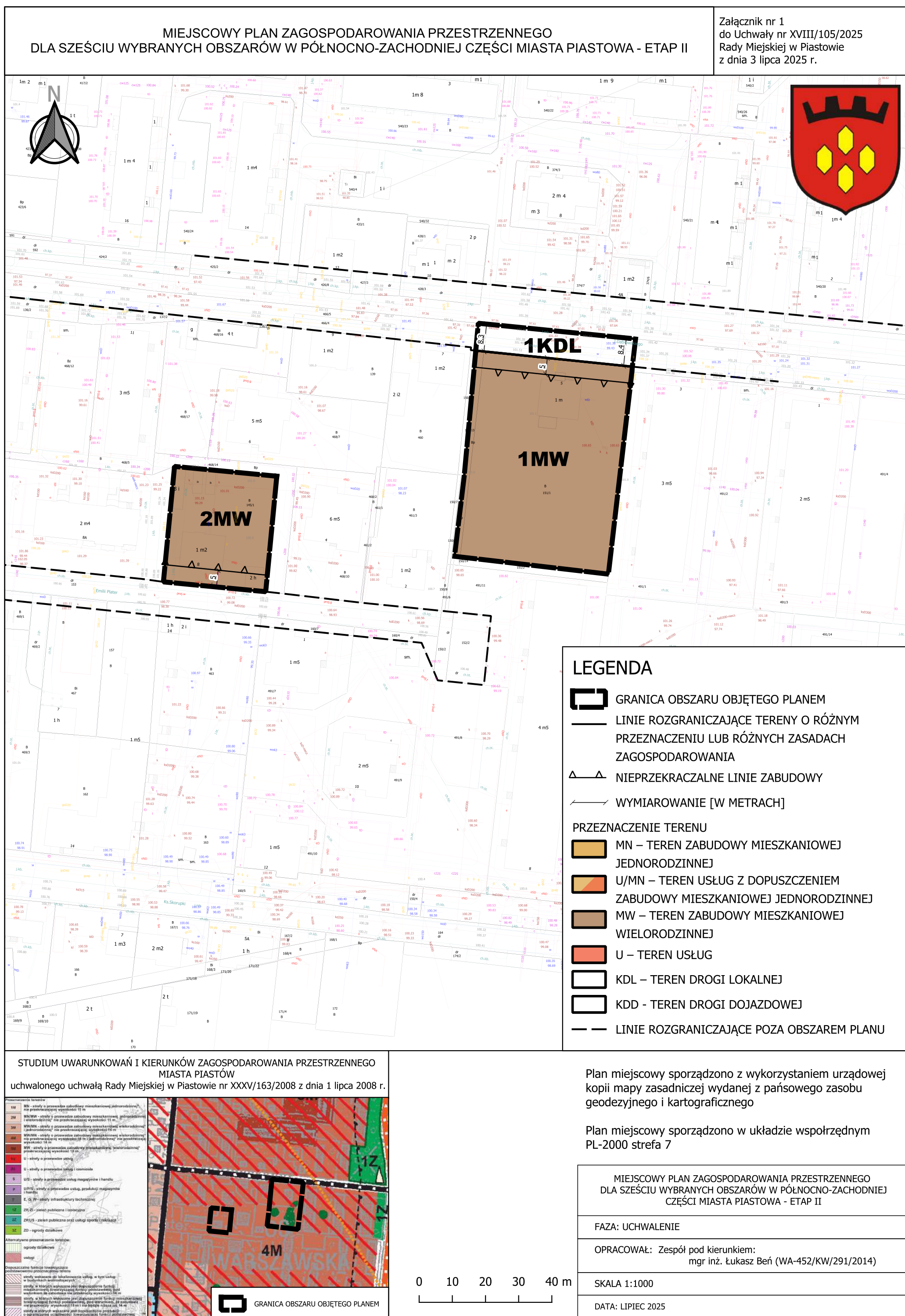
§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Piastowie.

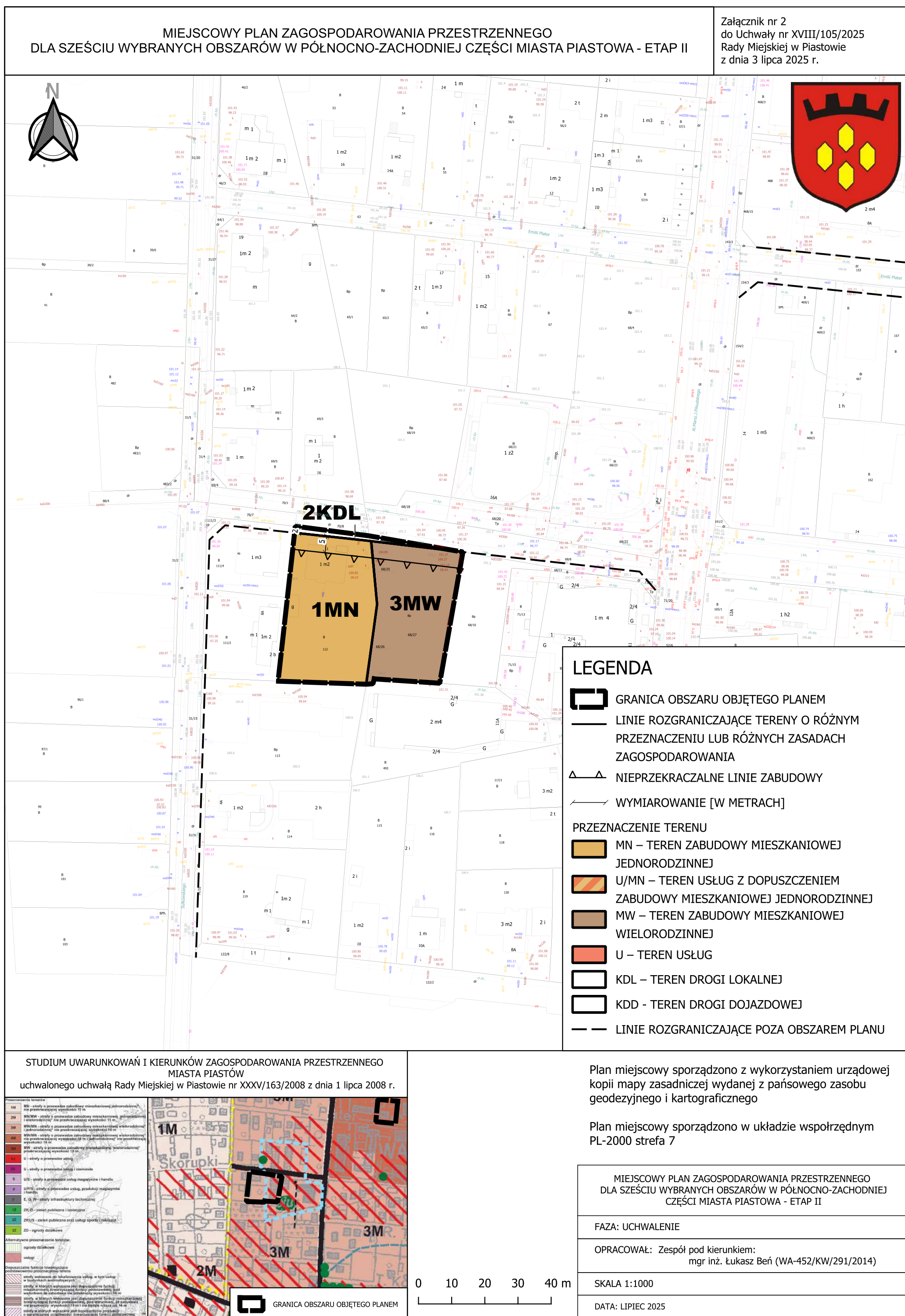
§ 25. W dniu wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód II” uchwalona Uchwałą Nr LXII/297/2010 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 16 lutego 2010 roku w granicach obowiązywania niniejszego Planu oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „Osiedle Wieniawskiego” uchwalony Uchwałą Nr LXIV/317/2006 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 7 marca 2006 roku w granicach obowiązywania niniejszego Planu oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa uchwalony Uchwałą Nr LXIV/316/2006 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 7 marca 2006 roku w granicach obowiązywania niniejszego Planu.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

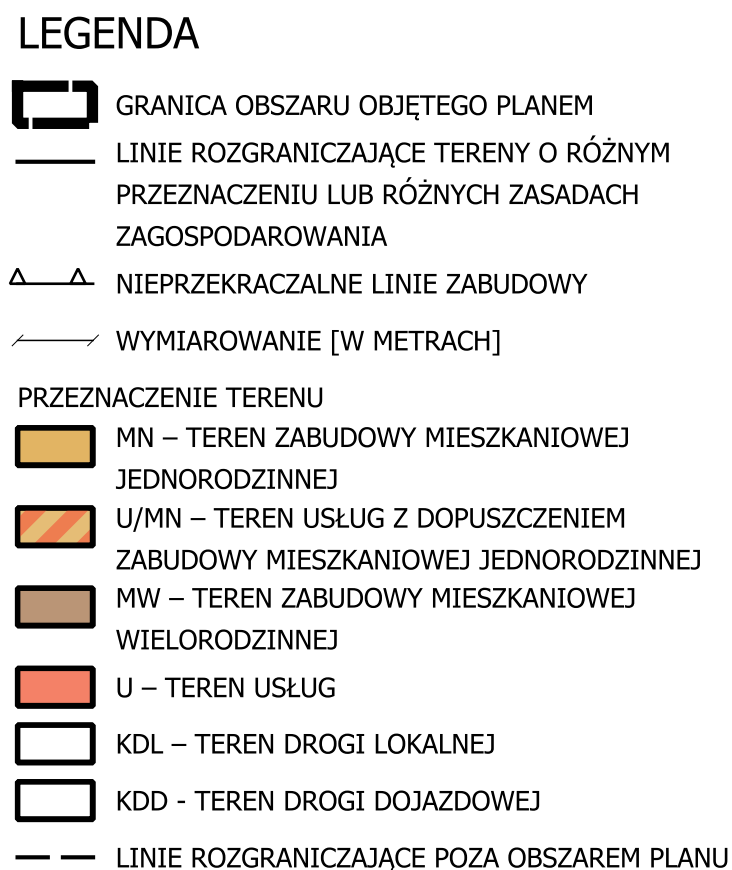
Przewodniczący Rady Miejskiej w Piastowie

Marek Kubicki





Załącznik nr 3
do Uchwały nr XVIII/105/2025
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 3 lipca 2025 r.

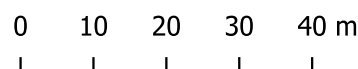


Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA SZEŚCIU WYBRANYCH OBSZARÓW W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ
CZĘŚCI MIASTA PIASTOWA - ETAP II

OPRACOWAŁ: Zespół pod kierunkiem:
mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

DATA: LIPIEC 2025

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/105/2025

Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 3 lipca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miejska w Piastowie rozstrzyga, co następuje:

L.p	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma: 1. zadanie krótkookresowe 2. zadanie wieloletnie	Tryb: 1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków 3. zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych 5. inne	Odpowiedzialni za realizację: 1. burmistrz 2. przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne 3. wykonawca 4. inne	Prognozowane źródła finansowania: 1. dochody własne gminy 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego 3. dotacje, w tym dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska 4. kredyty i pożyczki komercyjne 5. kredyty i pożyczki preferencyjne 6. obligacje komunalne 7. prywatyzacja majątku komunalnego 8. nadwyżki budżetu z lat poprzednich 9. inne	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1. właściciele nieruchomości 2. fundacje i organizacje wspomagające 3. inwestorzy zewnętrzni 4. inne
1	Drogi publiczne	Wykup, pozyskanie terenu	1, 2	1, 5	1, 4	1, 9	1, 4
		budowa	1, 2	4, 5	1, 2, 4	1, 3, 9	1, 2, 3, 4
2.	Pozostałe	wodociągi	1, 2	2, 3, 4, 5	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4
		kanalizacja	1, 2	2, 3, 4, 5	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4
		budowa	1, 2	4, 5	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVIII/105/2025

Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 3 lipca 2025 r.

Zalacznik5.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę