

**UCHWAŁA NR LVII/262/2009  
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE  
z dnia 13 października 2009 r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa „Warszawska”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr XL/183/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 28 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa „Warszawska”, po zbadaniu i stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Piastowa, Rada Miejska w Piastowie uchwala, co następuje:

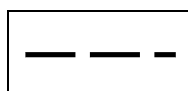
**ROZDZIAŁ I  
USTALENIA OGÓLNE**

**§1  
OBSZAR OBJĘTY PLANEM**

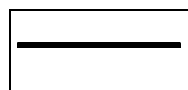
1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa „Warszawska” uchwalonego uchwałą Nr LXIV/316/2006 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 7 marca 2006 r. dokonuje się zmiany na terenach oznaczonych w planie symbolami U/P/S1, U1, U2, U/MW i U/MN
2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach terenów określonych jw., zwane są dalej **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa „Warszawska”**, a w skrócie planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego planem,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§2  
ZAKRES STANOWIENIA RYSUNKU PLANU**

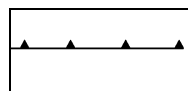
1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:



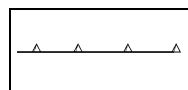
granice obszaru objętego planem



linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania



obowiązująca linia zabudowy

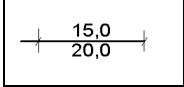
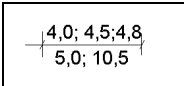
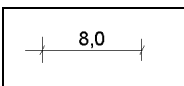
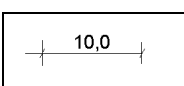


nieprzekraczalna linia zabudowy

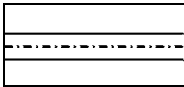

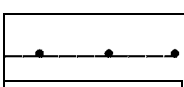
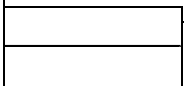
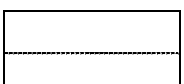
Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania:

<b>U/MW</b>	teren usług dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U/MN</b>	teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>U</b>	teren usług
<b>U/P/S</b>	tereny usług, produkcji, drobnej wytwórczości, magazynów i hurtowni
<b>KDL</b>	teren dróg publicznych – ulica lokalna
<b>KDW</b>	teren drogi wewnętrznej

**Wymiary:**

	wymiar terenu drogi publicznej w liniach rozgraniczających
	odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających
	odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni
	wymiar drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu (nie podlegają uchwaleniu):

	oś i jezdnia ulicy
	orientacyjny zasięg uciążliwego oddziaływania linii kolejowej
	orientacyjny zasięg uciążliwego oddziaływania głównych ulic
	linie rozgraniczające ulic położonych poza obszarem objętym planem
	postulowany kształt zabudowy oraz położenie przejść pieszych

3. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno – wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

## §3

**WYJAŚNIENIE POJĘĆ ZAWARTYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

1. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2. przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
3. usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi mogą występować jako:
  - 1) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego,
  - 2) o ograniczonej uciążliwości – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, to znaczy będące przedsięwzięciami dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic działki własnej,
  - 3) uciążliwe – to jest mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
4. liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach jednoznacznie określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
5. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od ulicy, granicy działki lub innego obiektu – poza ww. linią mogą znaleźć się jedynie takie fragmenty budynku jak balkony, wykusze, nadwieszane fragmenty wyższych kondygnacji, okapy i tym podobne oraz elementy wejść i wjazdów do budynków jak schody, pochylnie zadaszenia wejść i wjazdów – nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów małej architektury,
6. obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obligatoryjną odległość projektowanych budynków od krawędzi jezdni lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – poza ww. linią nie mogą się znajdować żadne fragmenty budynku ani żadne elementy wejść i wjazdów.
7. zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć ciągłą zabudowę z możliwością pozostawienia niezbędnych bramowych przejść i przejazdów,
8. pierzei drogi publicznej – należy przez to rozumieć „ściany” drogi lub placu, które tworzą zamykające przestrzeń obiekty pionowe,
9. przestrzeni wewnętrznej – należy przez to rozumieć wewnętrzny dziedziniec, zawarty pomiędzy ścianami budynków, których fronty stanowią zabudowę pierzejową,
10. przyległej lokalizacji – należy przez to rozumieć teren położony w tym samym kwartale ulic, albo teren położony przy tej samej drodze publicznej, albo teren położony przy

najbliższych sąsiednich drogach publicznych, krzyżujących się z drogą publiczną przy której położona jest działka w odległości nie większej niż 100 m od jej granic,

11. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony planem nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
12. minimalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony planem najmniejszy możliwy pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony jak w pkt. 9,
13. strefach uciążliwości – należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, zaznaczone na rysunku planu, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich, w szczególności strefami takimi są:
  - 1) strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych,
  - 2) strefy oddziaływania hałasu od linii kolejowej,
  - 3) strefy oddziaływania hałasu od dróg publicznych,
  - 4) strefy oddziaływania terenów U/P/S, z tym że ich granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi te tereny.

#### **§4**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW**

1. Ustala się następujący podział na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
  - 1) U/MW – teren usług dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - 2) U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) U – teren usług,
  - 4) U/P/S – tereny usług, produkcji, drobnej wytwórczości, magazynów i hurtowni,
  - 5) KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - 6) KDW – teren drogi wewnętrznej
2. Linie rozgraniczające ww. tereny zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§5**

### **USTALENIA W ZAKRESIE SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA**

1. Plan dopuszcza realizację obiektów i funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale II oraz z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem można lokalizować zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym), w zakresie budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
3. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu dla poszczególnych terenów.
4. W przypadku budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu:
  - 1) dopuszcza się ich remonty i przebudowę, także w sytuacji, jeśli usytuowane są niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
    - a) nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
    - b) w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku czy obiektu do linii rozgraniczającej terenu.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) ustala się maksymalną lub minimalną i maksymalną wysokość nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z technologią produkcji oraz z infrastrukturą, jak maszty, anteny oraz inne obiekty o podobnym charakterze,
  - 3) ustala się, że wymagania dotyczące wysokości budynków nie dotyczą budynków powstałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 4) nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków powyżej maksymalnej wysokości określonej niniejszym planem dla terenu, na którym budynek się znajduje,
  - 5) ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 6) ustala się, że wymagania dotyczące:
    - a) wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
    - b) ilości miejsc postojowych dla samochodów,
    - c) odprowadzenia wód opadowych,
    - d) miejsc dla pojemników na odpady,
    - e) uciążliwości obiektów,
 odnoszą się do terenu działki budowlanej, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach szczegółowych,
  - 7) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynieryjnej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, ew. poszerzeń terenu komunikacji oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu.
6. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym: nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
7. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w obrębie własnej działki.
8. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji:
- 1) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe – garażowe na jedno mieszkanie, wielorodzinnej 1,2 miejsca postojowe – garażowego na jedno mieszkanie,
  - 3) dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
  - 4) dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej usytuowanie miejsc postojowych w innej przyległej lokalizacji, z wyjątkiem terenów położonych w liniach rozgraniczających ulic, pod warunkiem wykazania prawa do dysponowania ww. terenem.

## §6

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się, że elementami zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ochrony i ukształtowania są:
  - 1) pierzeje dróg publicznych, położonych na terenie wskazanym przez studium na wykształcenie centrum miasta – ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** oraz ulic położonych poza obszarem objętym planem, bezpośrednio przy jego granicy,
  - 2) pierzeja ul. Warszawskiej, położonej poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się, że:
  - 1) na terenie wskazanym przez studium na wykształcenie centrum miasta pierzeje dróg publicznych należy kształtować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, stosując zabudowę zwartą,
  - 2) pierzeje ul. Warszawskiej, przy nowej zabudowie, należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy.
3. Zakazuje się:
  - 1) lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych,
  - 2) lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
  - 3) realizacji ogrodzeń wzdłuż: wschodniej strony ul. Bohaterów Wolności, wzdłuż ul. J. Hallera, oraz wzdłuż ulicy Warszawskiej na odcinku pomiędzy ulicą Bohaterów Wolności a ulicą J. Hallera.
4. Nakazuje się dostosowanie usytuowania obiektów małej architektury do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych drzew,
5. Ustala się następujące wymagania realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia od strony ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - 2) ogrodzenia od strony ulic powinny spełniać następujące warunki:
    - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu dla terenu MN/U, 2,5 m dla terenów U/P/S oraz U, z wyjątkiem ogrodzeń od strony terenów kolejowych, gdzie dopuszcza się ogrodzenia bez ograniczenia wysokości,
    - b) ogrodzenia pełne (nie ażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu, z wyjątkiem ogrodzeń na terenach U/S/P, gdzie dopuszcza się pełne ogrodzenia na całej wysokości,
    - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - 3) zakazuje się przekraczania przez linie ogrodzeń linii rozgraniczających ulic, ustalonych planem.

## **§7**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.
2. Stwierdza się, że przeznaczenia terenów nie naruszają ustaleń:
  - 1) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001 r. Nr 92, poz. 1029),
  - 2) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 220, poz. 2237),
  - 3) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 168, poz. 1764),
  - 4) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 168, poz. 1765).
3. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.
4. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar zostanie uznany za obszar ograniczonego użytkowania, to wszelkie prace na ww. obszarze wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
5. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód podziemnych.

6. Ustala się, że uciążliwość obiektów istniejących i projektowanych, w tym uciążliwość hałasem, musi zamykać się w granicach działki.
7. Zalicza się tereny, określone w ustaleniach szczegółowych do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
8. Ustala się, że niedopuszczalne jest likwidowanie i uszkodzanie istniejących pojedynczych drzew z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności realizacji ustaleń planu oraz z wyjątkiem przypadków, dla których obowiązujące przepisy prawa odstępują od pobierania opłat za usunięcie drzew.

## **§8**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Stwierdza się, że na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują zabytki w rozumieniu obowiązujących przepisów,
- 2) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Piastowie uchwała w sprawie jego utworzenia,
- 3) nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną,

## **§9**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **§10**

### **ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

1. Ustala się że przy dokonywaniu podziału na działki budowlane muszą być spełnione następujące warunki:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, zgodnie z normatywnymi ustalonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg wewnętrznych do obsługi działek, w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej dla każdej wydzielanej działki, w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe, zgodnie z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu, pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.
  - 3) należy zachować wartości użytkowe wszystkich powstałych w wyniku podziału działek, zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w przypadku:
  - 1) potrzeby powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem że działka z której zostanie wydzielony teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż minimalna określona dla terenu, na którym się znajduje,
  - 2) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
3. Działki należy wyznaczać w granicach linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
4. Ustala się następujące zasady wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:
  - 1) ulice wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają,
  - 2) szerokość wydzielanych ulic wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 5 m,

- 3) w przypadku nieprzelotowej ulicy wewnętrznej, dłuższej niż 50 m (sięgacza), zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12, 5 m X 12,5 m.
5. Ustala się, że scaleń działek w celu zwiększenia powierzchni nieruchomości można dokonywać jedynie pod warunkiem, że działka powstała w wyniku scalenia będzie położona w granicach jednego terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
6. Ustala się, że scaleń działek w celu dokonania ich podziału można dokonywać pod warunkiem, że:
  - 1) albo scalane działki są położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - 2) albo scalane działki są położone w granicach sąsiadujących terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ale wszystkie działki powstałe w wyniku późniejszego podziału znajdują się w całości w granicach terenów, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
7. Ustala się, że dla działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości, że kąt położenia ich granic w stosunku do pasa drogowego nie może różnić się więcej niż  $10^0$  w stosunku do istniejących na danym terenie podziałów.
8. Parametry działek zgodnie z rozdziałem „Ustalenia szczegółowe”.

## §11

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Ustala się obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego niniejszym planem z układem istniejącym i układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa.
2. Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu tzn.:
  - 1) sieci wodociągowej z uzbrojeniem ppoż.,
  - 2) sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
  - 3) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
  - 4) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej),
  - 5) sieci telefonicznej kablowej podziemnej,
  - 6) sieci kanalizacji deszczowej,
  - 7) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.
3. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:
  - 1) sieci wodociągowej,
  - 2) sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 3) sieci energetycznej,
  - 4) sieci gazowej, tam gdzie ww. sieć istnieje.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się, że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem jest magistrala wodociągowa DN 400 mm w ulicy Bohaterów Wolności oraz sieć rozbiorcza DN 200 mm w ulicy Warszawskiej i DN 150 w ulicy J. Hallera,
  - 2) ustala się, niezbędną przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej rozbiorczej, opartej o ww. magistrale wodociągowe.
5. W zakresie wód opadowych:
  - 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - 2) Ustala się, że głównym odbiornikiem wód opadowych będzie kolektor w ul. H. Wieniawskiego.
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren do czasu niezbędnej rozbudowy ww. kanalizacji, z obowiązkiem zagospodarowania wód opadowych na terenie własnej działki oraz z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia wód opadowych z jezdni i parkingów.



6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
  - 1) ustala się, że ścieki będą odprowadzane do istniejących kanałów sanitarnych w ulicach Warszawskiej, Bohaterów Wolności, Kilińskiego i Poniatowskiego, po rozbudowie kanalizacji drugorzędnej,
  - 2) ustala się, że rozbudowa sieci kanalizacji będzie prowadzona w oparciu o warunki techniczne ustalone przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S. A. oraz zgodnie z projektami budowlano wykonawczymi uzgodnionymi przez ww. instytucję lub jej następców prawnych,
  - 3) dopuszcza się wykonanie uzbrojenia tymczasowego, w tym szczelnych szamb do czasu realizacji pełnego uzbrojenia docelowego,
  - 4) ustala się obowiązek likwidacji szamba i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy,
  - 5) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych z obiektów usługowych przed wprowadzeniem ich do kanalizacji ogólnej,
  - 6) na terenach przemysłowych ustala się obowiązek podczyszczania ścieków opadowych pochodzących z powierzchni utwardzonych oraz z dachów,
  - 7) nakłada się na inwestora obowiązek dostarczenia umowy na odbiór ścieków, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu – umowa powinna być zawarta z właściwą jednostką eksploatacyjną.
7. W zakresie usuwania odpadów stałych:
  - 1) ustala się wywóz nieczystości stałych na wysypisko poza obszar objęty planem, zgodnie z przyjętym przez Radę Gminy planem gospodarki odpadami,
  - 2) ustala się, że selektywna zbiórka odpadów jest realizowana w wyznaczonych na ten cel miejscach miasta,
  - 3) ustala się, że zagospodarowanie odpadów powstających w sektorze gospodarczym należy do obowiązków wytwórców odpadów,
  - 4) nakłada się na inwestora obowiązek dostarczenia umowy na wywóz śmieci, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu – umowa powinna być zawarta z właściwą jednostką eksploatacyjną.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się możliwość wyboru źródła ciepła: podłączenie do sieci c.o. lub indywidualny system grzewczy,
  - 2) w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii,
  - 3) dopuszcza się inne ogrzewanie budynków i budowli, w tym paliwami stałymi, pod warunkiem że urządzenia do ich spalania posiadają certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
  - 2) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
  - 3) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
  - 4) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i kablowym oraz stacji transformatorowych SN /NN w wykonaniu słupowym i wewnętrznym,

- 5) postuluje się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego i wysokiego napięcia na sieci podziemne oraz stacje w wykonaniu wewnętrznym,
  - 6) ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym operatorem sieci wszelkich przyłączy obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych,
  - 7) ustala się, że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii,
  - 8) strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
  - 9) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m,
  - 10) ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami energetycznymi, tak aby ich wysokość nie przekraczała 3 m.
- 10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**
- 1) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055) – dla gazociągów wybudowanych po 12. 12. 2001 r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139 poz. 686) – dla gazociągów wybudowanych przed 12. 12. 2001 r.
  - 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych należy rezerwować trasy dla sieci gazowych,
  - 3) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
  - 4) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe, otwierane na zewnątrz od strony ulicy, winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
  - 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
  - 6) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.
- 11. Ustala się, że sieci energetyczne, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z energetyką oraz sieci gazowe, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z gazownictwem muszą spełniać warunki określone obowiązującymi przepisami prawa i normami a w szczególności warunki określone w:**
- 1) założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie w/w założeń,
  - 2) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ww. planu,
  - 3) planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ustawy ww. planu.

## **§12**

### **TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.
2. Ustala się obowiązek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:
  - 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki,
  - 2) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

### §13 STAWKA PROCENTOWA

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów **U/MW**, **U/MN** i **U** na poziomie 15%,
- 2) dla pozostałych terenów na poziomie 0%.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### §14 U/MW - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu, administracji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, kultury i kultu, nauki i oświaty i rzemiosła nie produkcyjnego.
2. Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.
3. Ustala się realizację zwartej zabudowy, tworzącej pierzeje uliczne, z pozostawieniem wewnętrznej przestrzeni.
4. Ustala się, że w wyniku realizacji musi powstać kompleks o jednolitym charakterze.
5. Dopuszcza się stopniową realizację kompleksu przez różnych inwestorów, z zastrzeżeniem, że poszczególne budynki muszą być realizowane z uwzględnieniem możliwości dalszej rozbudowy kompleksu.
6. Ustala się, że w przypadku dokonania podziałów działki i realizacji kompleksu przez różnych inwestorów, każdy inwestor ma obowiązek realizacji fragmentu przestrzeni wewnętrznej.
7. Dopuszcza się podniesienie poziomu przestrzeni wewnętrznej ponad poziom terenu w przypadku nie możliwości zbilansowania miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej. Należy w takim przypadku tak ukształtować zejścia do poziomu terenu, aby zachować powiązanie przejściami pieszymi z trenem **U/MN** i z ulicą Bohaterów Wolności.
8. Ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej jednej kondygnacji na usługi.
9. Dla pierzei od strony ulicy Bohaterów Wolności ustala się obowiązek nawiązywania formą do tradycyjnej zabudowy Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
10. Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
11. Ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
12. Ustala się całkowity zakaz realizacji ogrodzeń.
13. Ustala się następujące parametry dla nowych działek:
  - 1) minimalna wielkość działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m.
14. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków 18,0 m,
  - 2) minimalna wysokość budynków 14 m,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 72%,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy 4,0,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Zalicza się teren **U/MW** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
  - 2) Dla części terenu położonego w strefach uciążliwości od linii kolejowe oraz od ul. Warszawskiej i wiaduktu im gen. L. Okulickiego ustala się obowiązek stosowania w budynkach lub w częściach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów) zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
  - 3) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
16. Dla terenu **U/MW** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej uchwały a w szczególności:
- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**,
  - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust. 1 – 3, ust. 5, ust.7 – 8,
  - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust.1 –3,
  - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.4, ust.6 – 8,
  - 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia **§10**,
  - 6) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia **§11**,
  - 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia **§12**,
  - 8) W zakresie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązują ustalenia **§13**.

## **§15**

### **U/MN - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu, administracji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, kultury i kultu, nauki i oświaty i rzemiosła nie produkcyjnego.
2. Dopuszcza się przeznaczenie pod parkingi.
3. Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną pod warunkiem łączenia funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku.
4. Ustala się realizację zwartej zabudowy, tworzącej pierzeje uliczne.
5. Dla pierzei od strony ulicy J. Hallera ustala się dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązek nawiązywania formą do tradycyjnej zabudowy Piastowa, tzn. z zaznaczeniem w budynkach pojedynczej lub podwójnej osi elewacji.
6. Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
7. Ustala się dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia od 30° do 45°.
8. Ustala się całkowity zakaz realizacji ogrodzeń.
9. Dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego, pod warunkiem uzbrojenia go w kanalizację deszczową, z urządzeniami podczyszczającymi ścieki.
10. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i jej remonty.
11. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków jednorodzinnych tylko pod warunkiem, że rozbudowa będzie prowadziła do stworzenia pierzei ulicznej.
12. Ustala się następujące parametry dla nowych działek:
  - 1) minimalna wielkość działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m.
13. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
  - 2) minimalna wysokość budynków 11,0 m,

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 56%,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy 2,5,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) Zalicza się teren **U/MN** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych
  - 2) Dla części terenu położonego w Stefach uciążliwości od linii kolejowej oraz od ul. Warszawskiej i wiaduktu im. gen. L. Okulickiego ustala się obowiązek stosowania w budynkach lub w częściach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów) zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
  - 3) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
15. Dla terenu **U/MN** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej uchwały a w szczególności:
- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3** ust 1 – 8, ust 10 –13,
  - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust. 1 – 5, ust. 7 – 8,
  - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust 1 – 3,
  - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.4, ust6 – 8,
  - 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia **§10**,
  - 6) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia **§11**,
  - 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia **§12**,
  - 8) w zakresie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązują ustalenia **§13**.

## **§16**

### **U – TEREN USŁUG**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu, administracji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, kultury i kultu, nauki i oświaty i rzemiosła nie produkcyjnego.
2. Dopuszcza się zabudowę zamieszkania zbiorowego, lub adaptację istniejącej zabudowy z przeznaczeniem na zamieszkanie zbiorowe.
3. Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustala się realizację usług w budynkach wolnostojących na ten cel przeznaczonych.
5. Ustala się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu.
6. Ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
7. Ustala się stosowanie dachów o kątach nachylenia połaci od 3° do 30°.
8. Ustala się następujące parametry dla nowych działek:
  - 1) minimalna wielkość działki 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 12 m.
9. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu.
10. Ustala się następujące parametry i wskaźniki nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków 22,0 m.
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 56%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy 3,9,

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
11. Ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) W przypadku realizacji usług zdrowia i opieki społecznej zalicza się teren **U** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.
  - 2) Ze względu na położenie w strefach uciążliwości od linii kolejowej oraz od ul. Warszawskiej ustala się obowiązek stosowania w budynkach lub w częściach budynków przeznaczonych na szpitale i domy opieki społecznej, izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów) zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
  - 3) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
12. Dla terenu **U** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej uchwały a w szczególności:
- 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3** ust1 – 5, ust.10 – 11, ust.13,
  - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust.1 – 5, ust. 7 – 8,
  - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust 4,
  - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.4, ust. 6, ust.8,
  - 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia **§10**,
  - 6) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia **§11**,
  - 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia **§12**,
  - 8) w zakresie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązują ustalenia **§13**.

### **§17**

#### **1U/P/S – 2U/P/S - TERENY USŁUG, PRODUKCJI, DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI, MAGAZYNÓW I HURTOWNI**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi wszystkich typów, w tym hotelowe i administracja, przemysł, działalność produkcyjna, magazyny i hurtownie.
2. Dopuszcza się ww. przeznaczenie tylko pod warunkiem ograniczenia uciążliwości każdej z funkcji do granic własnej lokalizacji.
3. Ustala się realizację budynków i obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.
4. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków, ich przebudowę i rozbudowę.
5. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic własnej lokalizacji.
6. Ustala się stosowanie dachów o kątach nachylenia połaci od 3° do 30°.
7. Ustala się następujące parametry dla nowych działek:
  - 1) minimalna wielkość działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m.
8. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji na działkach mniejszych w przypadku działek, które powstały przed wejściem w życie niniejszego planu.
9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków 22,0 m,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 72%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy 3,9,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%.

10. Ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) W przypadku realizacji usług hotelowych, zalicza się teren **U/P/S** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
  - 2) W przypadku realizacji ww. usług na części terenu znajdującym się w strefie uciążliwości od linii kolejowej lub w strefie uciążliwości od ul. Warszawskiej ustala się obowiązek stosowania w budynkach lub w częściach budynków przeznaczonych na usługi hotelowe, izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów) zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.
  - 3) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt. 2 pod warunkiem wykonania odpowiednich badań, których wyniki wykażą, że na badanym terenie nie zachodzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu.
11. Dla terenu **U/P/S** obowiązują ustalenia ogólne niniejszej uchwały a w szczególności:
  - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3** ust.1 – 8, ust.10 - 11, ust.13,
  - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust.1 – 5, ust.7 – 8,
  - 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia **§6** ust 4,
  - 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.4, ust.6 – 8,
  - 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia **§10**,
  - 6) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia **§11**,
  - 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia **§12**,
  - 8) w zakresie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązują ustalenia **§13**.

## **§18**

### **KDL – TEREN DROGI PUBLICZNEJ, ULICA LOKALNA**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zgodnie z rysunkiem planu, oraz innymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale a w szczególności:
  - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust.1, ust.4,
  - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust.1 – 3,
  - 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.6, ust.8,
  - 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia **§10** ust. 3,
  - 5) w zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia **§11**,
  - 6) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia **§12**,
  - 7) w zakresie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązują ustalenia **§13**.
2. Ustala się, że uzbrojenie inżynierskie tzn. sieć kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i deszczowej, sieć gazowa, linia średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, infrastruktura telekomunikacyjna, mieści się w liniach rozgraniczających terenu.
3. Ustala się, że wody opadowe z terenu odprowadzane są do kanalizacji deszczowej.
4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenu po podczyszczeniu do gruntu, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej.
5. Ustala się możliwość parkowania i prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających.
6. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom

dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami oraz zapobieżenie przenikaniu ich na tereny sąsiednie.

### **§19**

#### **KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zgodnie z rysunkiem planu, oraz innymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale a w szczególności:
  - 1) w zakresie pojęć zawartych w tekście uchwały obowiązują ustalenia **§3**, ust.1, ust.4,
  - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązują ustalenia **§5** ust.1 –.3,
  - 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują ustalenia **§7** ust.6, ust.8,
  - 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia **§10** ust. 3,
  - 5) W zakresie zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia **§11**,
  - 6) w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia **§12**,
  - 7) w zakresie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązują ustalenia **§13**.
2. Ustala się, że wody opadowe z terenu odprowadzane są do kanalizacji deszczowej.
3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenu po podczyszczeniu do gruntu, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej.
4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§20**

1. W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa „Warszawska” przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnego Piastowa, uchwalonego uchwałą Nr LXIV/316/2006 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 7 marca 2006 roku.
2. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały

#### **§21**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.
2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.