



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 05 listopada 2019 r.

Poz. 12471

UCHWAŁA NR XVI/88/2019 RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE

z dnia 24 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „J. Tuwima”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art.41 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U.2019.506 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U.2018.1945 z późn. zm.) wykonując ustalenia uchwały nr XL/289/2017 z dnia 10 października 2017r. Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „J. Tuwima” oraz uchwały nr LI/381/2018 z dnia 26 sierpnia 2018r. Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie zmiany Uchwały Nr XL/289/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „J. Tuwima”, Rada Miejska w Piastowie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „J. Tuwima”, zwany dalej „Planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie nr XXXV/163/2008 z dnia 1 lipca 2008r.

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania Planu – przepisy ogólne

§ 2.1. Celem Planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, zasad i sposobów ich 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 ograniczony:

- 1) od północno-zachodu – (od ul. Licealnej wzdłuż terenów kolejowych do ul. Z. Gęsickiego) północno-zachodnią granicą dz. nr ew.: 272/6, 273/4, 273/1, 274/5, 274/6, 274/2, 274/4, 275/9, 173/2, 173/1, 187/21, 102/1, 102/4, 103/29, 104, 122, 148, 147/1 dalej zachodnią, południową i wschodnią granicą dz. nr ew. 147/2 dalej północno-zachodnią granicą dz. nr ew.: 2/1, 6
- 2) od wschodu – (od terenów kolejowych wzdłuż ul. Z. Gęsickiego do ul. Dworcowej, wzdłuż ulicy Dworcowej w kierunku zachodnim do Al. Tysiąclecia, wzdłuż Al. Tysiąclecia w kierunku południowym do granicy administracyjnej Miasta Piastowa) wschodnią granicą dz. nr ew.: 6, 3/2, 3/1, 4 dalej linią będącą przedłużeniem wschodniej granicy dz. nr ew. 4 w kierunku południowym do południowej granicy dz. nr ew. 27/2 dalej w kierunku zachodnim południową granicą dz. nr ew.: 27/2, 148 do dz. nr ew. 152/1 dalej wschodnią granicą dz. nr ew.: 152/1, 152/3, 152/4 do dz. nr ew. 348/5 dalej wschodnią granicą dz. nr ew.: 348/5
- 3) od południa – od Al. Tysiąclecia wzdłuż południowej granicy administracyjnej Miasta Piastowa do ul. Licealnej

4) od zachodu – (wzdłuż zachodniej granicy ul. Licealnej) zachodnią granicą dz. nr ew.: 525/1, 272/6

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

- 1) rysunek Planu (w skali 1:1000) stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

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 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji 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;
- 10) szczególne warunki 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 związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy ustaleń Planu:

- 1) granice obszaru objętego Planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole cyfrowe, literowe funkcji (przeznaczenia) terenów,
- 5) obowiązujące wymiary w metrach.

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

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) informacyjne wymiary w metrach.

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

- 1) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem, o określonym przeznaczeniu, oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
- 4) **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,
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **nieprzekraczalnych liniach 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 2m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, niezabudowane balkony, pochylnie, rampy oraz elementów termomodernizacji,
- 7) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego,
- 8) **usługach podstawowych bytowych 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,
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu

§ 4. Na obszarze Planu, Plan ustala lokalizację w przeważającej większości funkcji mieszkaniowych. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej.

§ 5. Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej,
- 2) UZ – tereny zabudowy usług zdrowia,
- 3) P – tereny zabudowy produkcyjnej,
- 4) KP – tereny parkingów publicznych,
- 5) ZP – tereny zieleni parkowej (miejskiej),
- 6) KDL, KDZ, KDD – tereny dróg publicznych.

§ 6. 1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDL, KDZ, KDD, KP, ZP 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.

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

- 1) Wprowadzenie w obszarze Planu zróżnicowanego pod względem charakteru programowego oraz stopnia intensywności zagospodarowania terenów, z przyjętą zasadą, że tereny lokalizacji funkcji usługowych są w obszarze północnej i wschodniej części Planu w pobliżu stacji PKP oraz Al. Tysiąclecia.
- 2) W zakresie kolorystyki zabudowy Plan ustala, że winna ona być stonowana w charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych.
- 3) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
- 4) 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.
- 5) Na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Możliwość zagospodarowania działek istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń Planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku Planu pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych i ustaleń Planu.
- 9) Możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu Plan ustala, tereny 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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, na terenie 38-MN (ul. A. Mickiewicza 9), znajduje się obiekt, murowany dom mieszkalny z XXw., podlegający ochronie (gminna ewidencja zabytków – nr karty ewidencyjnej zabytku 662, rejestr zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr rej. 1251),
- 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie na obszarze Planu nie istnieją.

§ 11. 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 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,
- 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 symbolami MW/U, MW, UZ oraz U – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - b) tereny oznaczone symbolami MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 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.

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

- 1) W obszarze Planu (teren 38-MN), przy ulicy Mickiewicza 9, znajduje się budynek mieszkalny z lat 20-tych XXw., wpisany do rejestru zabytków „wraz z zielenią w granicach działki” (nr rej. 1251, karta GEZ 662), podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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.

§ 13. 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. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych. Dopuszcza się lokalizację ujęć indywidualnych (studni) do czasu realizacji wodociągu.
- 2) kanalizacja sanitarna – ustala się w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, rozbudowywany w miarę potrzeb. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu. Dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.
- 3) wody opadowe i roztopowe – ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własny oraz system kanalizacji deszczowej. 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. Plan ustala, że wody opadowe i roztopowe z dróg, terenów usługowych, parkingów, placów manewrowych i postojowych i innych terenów wywołujących ich zanieczyszczenia winny być podczyszczone z zawiesin i substancji ropopochodnych oraz innych zanieczyszczeń do stanu wymaganego przepisami odrębnymi w granicach własnych. 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. Zbiorniki retencyjne i urządzenia podczyszczające mogą być wykorzystywane jako elementy zagospodarowania terenu i małej architektury.

- 4) 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.
- 5) ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW należy przewidzieć z wykorzystaniem sieci ciepłowniczej. 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,
- 6) 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,
- 7) 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. 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 poza liniami rozgraniczającymi dróg.

4. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 14. 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.

§ 15. 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 jezdne wewnętrzne (nie wydzielane w Planie),
- 3) ścieżki rowerowe (nie wydzielane w Planie),
- 4) ciągi piesze (nie wydzielane w Planie).

2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg powiatowych oznaczonych na rysunku Planu symbolami:

- 1) 1-KDZ – droga powiatowa nr 3130W (Al. Tysiąclecia – wiadukt Gen. L. Okulickiego),
- 2) 3-KDL – droga powiatowa nr 3129W (ul. J. Tuwima – ul. Dworcowa),

3. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice):

- 1) KDZ - drogi zbiorcze publiczne – 1-KDZ,
- 2) KDL – drogi lokalne publiczne – 2-KDL, 3-KDL, 4-KDL,
- 3) KDD - drogi dojazdowe publiczne – 5-KDD, 6-KDD, 7-KDD, 8-KDD, 9-KDD, 10-KDD, 11-KDD, 12-KDD, 13-KDD, 14-KDD, 15-KDD, 16-KDD, 17-KDD, 18-KDD, 19-KDD, 20-KDD, 21-KDD, 22-KDD, 23-KDD, 24-KDD, 25-KDD, 26-KDD, 27-KDD, 28-KDD, 29-KDD, 30-KDD, 31-KDD,

4. Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcję w układzie, przebiegi, szerokość w liniach rozgraniczających w granicach dokładności Planu i zgodnie z jego legendą.

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

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

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

8. Plan dopuszcza wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości min. 5m.

9. Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW/U, MW oraz dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MN – min. 1,5 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN oraz dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MW – min. 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,
- 3) dla zabudowy usługowej w ramach terenów MW/U, P i U, zabudowy usług zdrowia w ramach terenu UZ oraz zabudowy produkcyjnej i magazynowej w ramach terenów P – 3 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde 100m² powierzchni użytkowej. Dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100m² – 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe).
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach MW, MW/U, U, UZ oraz P winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznaczonym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi.
- 5) W przypadku terenów o kilku różnych funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić osobno dla każdej z tych funkcji.

§ 16. 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 wielorodzinnej MW oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej MW/U – min. 25m dla działek przeznaczonych pod tą zabudowę,

- b) Dla terenów zabudowy usługowej nieuciążliwej U, zabudowy produkcyjnej P oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w formie zabudowy wolnostojącej – min. 14m dla działek przeznaczonych pod tą zabudowę,
 - c) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w formie zabudowy bliźniaczej – min. 10m dla działek przeznaczonych pod tą 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 scalania i podziału nieruchomości winny wynosić 5m,
 - 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 budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

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 terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MW/U (teren: 1-MW/U) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa nieuciążliwa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub wolnostojącej, dojazdu i drogi wewnętrzne oraz dojścia, parkingi, garaże, zieleni towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m^2 ,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000m^2 ,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 14m
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 30° do 50° (57% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich; dopuszcza się zachowanie istniejących spadków dachu przy remontach i przebudowach.
 - h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

- i) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- j) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.

5) 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, §15 ust. 9.

2. Teren 1-MW/U położony przy granicy terenu kolejowego, obowiązują przepisy odrębne i szczególne wynikające z położenia w sąsiedztwie terenów kolejowych.

3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 18. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MW (tereny: 7-MW, 8-MW, 9-MW, 33-MW, 37-MW, 39-MW) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług podstawowych bytowych nieuciążliwych w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych, dojazdy i drogi wewnętrzne oraz dojścia, parkingi, garaże, zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych. Na terenach 33-MW, 37-MW, 39-MW dopuszcza się realizację zabudowy usług podstawowych bytowych nieuciążliwych w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub w formie budynków wolnostojących pod warunkiem realizacji na działce budowlanej przeznaczenia podstawowego, zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
 - f) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla terenów 7-MW, 8-MW, 9-MW – 18m
 - dla terenów 33-MW, 37-MW, 39-MW – 11m
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu: dla terenów 33-MW, 37-MW, 39-MW od 30° do 50° (57% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich, dla terenów 7-MW, 8-MW, 9-MW od 5° do 20° (9% - 36%) z dopuszczeniem dachów płaskich; dopuszcza się zachowanie istniejących spadków dachu przy remontach i przebudowach.
 - h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

- i) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- j) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.

5) 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, §15 ust. 9.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN (tereny: 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 38-MN) **Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej. Nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – istniejąca zabudowa wielorodzinna, niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdy i drogi wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej. Dopuszcza się ponadto lokalizację zabudowy usług podstawowych bytowych nieuciążliwych. Usługi te mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych. Na terenach 10-MN, 11-MN, 15-MN, 20-MN, 21-MN, 24-MN, 25-MN, 27-MN, 28-MN, 30-MN, 32-MN, 36-MN dopuszcza się realizację zabudowy usług podstawowych bytowych nieuciążliwych w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub w formie budynków wolnostojących pod warunkiem realizacji na działce budowlanej przeznaczenia podstawowego, zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy w formie wolnostojącej - 500m²,
 - dla zabudowy w formie bliźniaczej - 400m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - dla zabudowy w formie wolnostojącej - 500m²,
 - dla zabudowy w formie bliźniaczej - 400m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11m; dla budynków garażowych i gospodarczych maksymalna wysokość zabudowy – 5m.
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 30° do 50° (57% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich; dopuszcza się przy remontach i przebudowach spadki dachu od 0° do 50° (0% - 120%) oraz zachowanie istniejących spadków dachu.

- h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
- i) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- j) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.

5) 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, §15 ust. 9.

2. Na terenie 38-MN znajduje się obiekt zabytkowy, budynek mieszkalny wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podlegający ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.

3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 20. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem U (tereny: 6-U, 14-U) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, sportu i rekreacji, inne usługi podstawowe bytowe nieuciążliwe, niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdy i drogi wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 500m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 500m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 6-U – 5%,
 - dla terenu 14-U – 30%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich; dopuszcza się zachowanie istniejących spadków dachu przy remontach i przebudowach.
 - h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - i) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - j) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.
- 5) 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, §15 ust. 9.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 21. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ (teren: 5-UZ) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług zdrowia.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe, niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdu i drogi wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
 - 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich; dopuszcza się zachowanie istniejących spadków dachu przy remontach i przebudowach.
 - h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - i) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - j) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.
 - 5) 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, §15 ust. 9.
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 22. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem P (teren: 26-P) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna nieuciążliwa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa nieuciążliwa i magazynowa nieuciążliwa, niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdu i drogi wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
 - g) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich; dopuszcza się zachowanie istniejących spadków dachu przy remontach i przebudowach.
 - h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - i) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - j) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.
- 5) 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, §15 ust. 9.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 23. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP (tereny: 3-ZP, 4-ZP) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni parkowej,
 - 2) Na terenie ZP obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
 - 3) Nakazuje się utrzymanie terenu w formie ogólnodostępnego parku - skweru,
 - 4) Na terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury,
 - 5) W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12m
 - d) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 24. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem KP (teren: 2-KP) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów publicznych. Nad częścią terenu przebiega istniejący wiadukt drogowy w ciągu drogi powiatowej nr 3130W (wiadukt Gen. L. Okulickiego) do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.
- 2) Na terenie KP obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
- 3) Na terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury,

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

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 15m
- d) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

2. Teren 2-KP położony przy granicy terenu kolejowego, obowiązują przepisy odrębne i szczególne wynikające z położenia w sąsiedztwie terenów kolejowych.

3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§ 25. 1. Na terenach komunikacyjnych komunikacji kołowej oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDZ, KDL, KDD Plan ustala: Przeznaczenie terenów – tereny dróg (ulic).

2. Plan określa klasę poszczególnych odcinków dróg (ulic), szczegółowe parametry zgodnie z poniższą tabelą:

1	2	3	4	6	7
Lp.	Symbol terenu	Ulica - odcinek	Klasa drogi (ulicy)	Ustalenia szczegółowe	informacje
1.	1-KDZ	Al. Tysiąclecia – wiadukt Gen. L. Okulickiego Istniejąca droga powiatowa 3130W Od południowej granicy Planu do północnej granicy Planu	zbiorecza	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20m do 34m	
2.	2-KDL	Al. Tysiąclecia Odcinek zjazdu/wjazdu na wiadukt od ul. J. Tuwima	lokalna	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16m do 22m	
3.	3-KDL	ul. J. Tuwima – ul. Dworcowa Istniejąca droga powiatowa 3129W Od zachodniej do wschodniej granicy Planu	lokalna	Na odcinku ul. J. Tuwima wzdłuż torów kolejowych częściowo poza granicami Planu – szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m (szerokość w granicach Planu 10m) Na odcinku ul. J. Tuwima od ul. M. Reja do ul. 11-go Listopada szerokość w liniach rozgraniczających 12m Na odcinku ul. Dworcowej częściowo poza granicami Planu – szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m (szerokość w granicach Planu zmienna min. 10m)	
4.	4-KDL	Istniejąca droga gminna biegnąca od 1-KDZ w kierunku zachodnim do 4-KDD	lokalna	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
5.	5-KDD	ul. M. Reja Istniejąca droga gminna biegnąca od 3-KDL w kierunku południowym do południowej granicy Planu	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 18m	
6.	6-KDD	ul. A. Mickiewicza Istniejąca droga gminna biegnąca od 3-KDL w kierunku południowym do południowej	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 12m	

		granicy Planu			
7.	7-KDD	ul. J. Słowackiego Istniejąca droga gminna biegnąca od 3-KDL w kierunku południowym do południowej granicy Planu	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 13m	
8.	8-KDD	ul. Z. Krasińskiego Istniejąca droga gminna biegnąca od 3-KDL w kierunku południowym do południowej granicy Planu	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 14m	
9.	9-KDD	ul. B. Leśmiana Istniejąca droga gminna biegnąca od 3-KDL w kierunku południowym do południowej granicy Planu	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 12m	
10.	10-KDD	ul. Licealna Istniejąca droga gminna biegnąca od 3-KDL w kierunku południowym do południowej granicy Planu	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m	
11.	11-KDD	ul. E. Orzeszkowej Istniejąca droga gminna biegnąca od 1-KDZ w kierunku zachodnim do 5-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m	
12.	12-KDD	ul. A. Asnyka Istniejąca droga gminna odcinek od 1-KDZ do 5-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m	
13.	13-KDD	ul. W. Pola Istniejąca droga gminna odcinek od 5-KDD do 6-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m – 9m	
14.	14-KDD	ul. A. Asnyka Istniejąca droga gminna odcinek od 5-KDD do 6-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
15.	15-KDD	ul. J. Pióro Istniejąca droga gminna odcinek od 5-KDD do 6-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 7m	
16.	16-KDD	ul. W. Pola Istniejąca droga gminna odcinek od 6-KDD do 7-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m	według stanu istniejącego
17.	17-KDD	ul. A. Asnyka Istniejąca droga gminna odcinek od 6-KDD do 7-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
18.	18-KDD	ul. J. Pióro Istniejąca droga gminna odcinek od 6-KDD do 7-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 7m	
19.	19-KDD	ul. W. Pola Istniejąca droga gminna odcinek od 7-KDD do 3-KDL	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m - 10	
20.	20-KDD	ul. Wiśniowa Istniejąca droga gminna odcinek od 19-KDD do 21-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m	według stanu istniejącego
21.	21-KDD	ul. Krucza Istniejąca droga gminna odcinek od 7-KDD do 8-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
22.	22-KDD	ul. A. Asnyka Istniejąca droga gminna odcinek od 7-KDD do 8-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 21m	
23.	23-KDD	ul. Niecała Istniejąca droga gminna odcinek od 7-KDD do 8-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m	według stanu istniejącego

24.	24-KDD	ul. A. Asnyka Istniejąca droga gminna odcinek od 8-KDD do 9-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
25.	25-KDD	ul. Niecała Istniejąca droga gminna odcinek od 8-KDD do 9-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
26.	26-KDD	ul. Uniwersytecka Istniejąca droga gminna odcinek od 8-KDD do 9-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 7m	
27.	27-KDD	ul. Podstawowa Istniejąca droga gminna odcinek od 9-KDD do 28-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m	
28.	28-KDD	ul. Niecała Istniejąca droga gminna odcinek od 9-KDD do 3-KDL	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m -12m	
29.	29-KDD	ul. Podstawowa Istniejąca droga gminna odcinek od 28-KDD do 30-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
30.	30-KDD	ul. Uniwersytecka Istniejąca droga gminna odcinek od 9-KDD do 10-KDD	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 8m (odcinek 5m)	według stanu istniejącego

3. Dla wszystkich dróg (ulic) wydzielonych ustaleniami Planu na obszarze Planu ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności dla ruchu kołowego oraz ruchu pieszego.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12m
- 4) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

5. Teren 3-KDL (na odcinku ul. Tuwima) położony przy granicy terenu kolejowego, obowiązują przepisy odrębne i szczególne wynikające z położenia w sąsiedztwie terenów kolejowych.

6. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 26. 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, 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.

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

- 1) dla terenów MW/U w wysokości 6%,
- 2) dla terenów MW w wysokości 6%,
- 3) dla terenów U w wysokości 6%,
- 4) dla terenów P w wysokości 6%,
- 5) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

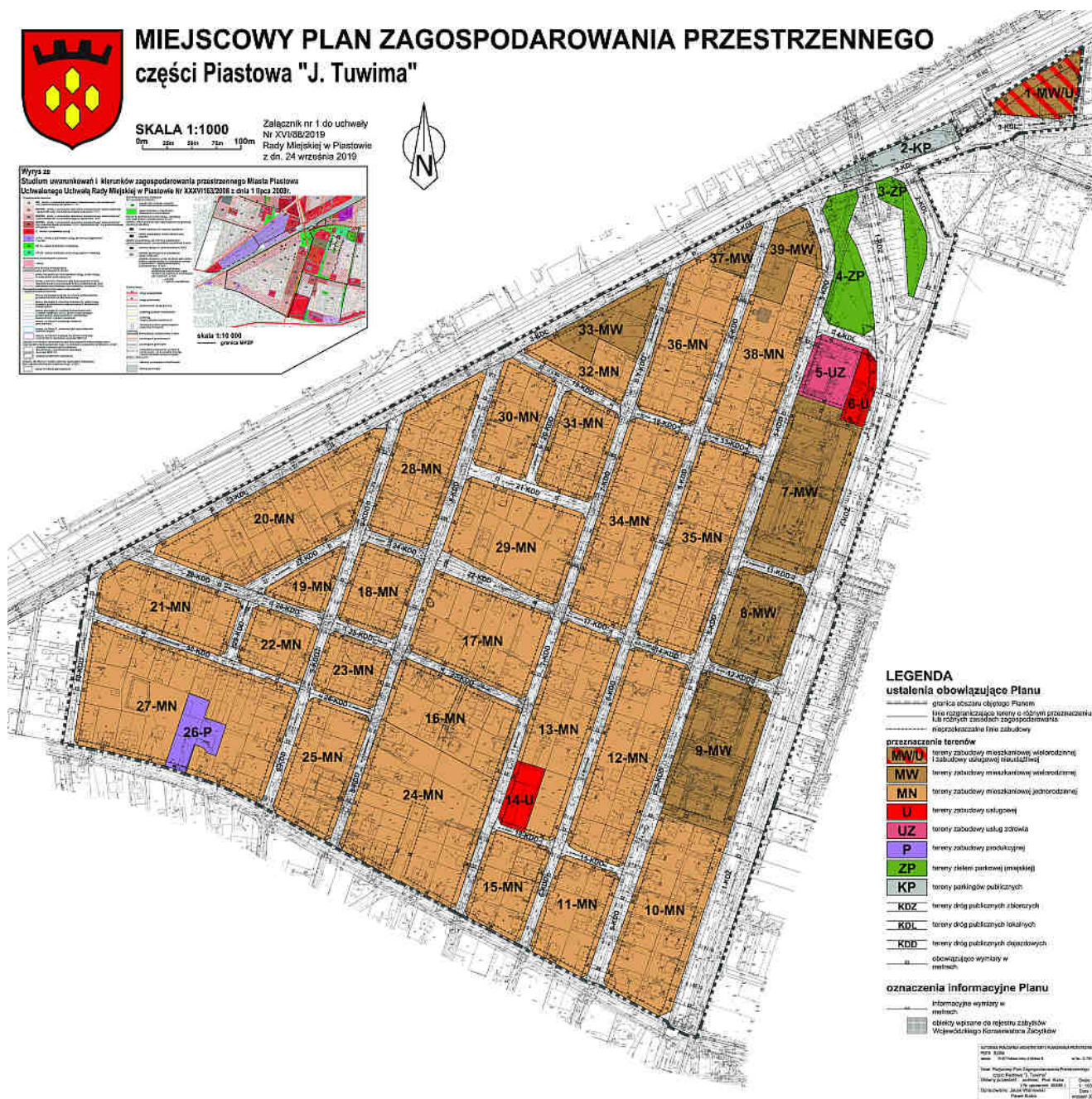
§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Piastowie.

§ 29. W dniu wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Harcerska” uchwalony Uchwałą Nr LII/243/2009 Rady Miasta Piastowa z dnia 23.06.2009 w granicach obowiązywania niniejszego Planu oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „E. Orzeszkowej zachód” uchwalony Uchwałą Nr LXXI/336/2010 Rady Miasta Piastowa z dnia 14.09.2010 w granicach obowiązywania niniejszego Planu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piastowie

Janusz Wroński



Załącznik nr 2
Do uchwały Rady Miejskiej w Piastowie
Nr XVI/88/2019 z dnia 24 września 2019r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „J. Tuwima”

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	27.06.2019 r.	Wspólnota Mieszkaniowa Krasieńskiego 1 ul. Krasieńskiego 1 05-820 Piastów	Zmiana zapisów MPZP umożliwiająca: 1. uzyskanie powierzchni mieszkalnej na 4 kondygnacji nadziemnej budynku (strych) 2. termomodernizację, remont balkonów i elewacji 3. remont dachu	Dz. nr ew. 174	Terren 28-MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki gospodarcze i garażowe - max wysokość 11m - intensywność zab. 0,0001 – 3,5 - dachy dwu lub wielospadowe - kąt dachu 30° - 50° z dopuszczeniem dachów płaskich - kąt dachu dla przebudowy 0° - 50°	+		+		1. plan nie ogranicza maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych, wprowadza jedynie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (3,5) oraz maksymalną wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu zgodną ze studium 2. plan umożliwia przeprowadzanie remontów wszystkich budynków, również zlokalizowanych poza liniami zabudowy 3. plan umożliwia remonty dachów istniejących budynków w sposób określony ustaleniami planu

.....

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI PIASTOWA „J. TUWIMA”**

**Załącznik nr 3
Do uchwały Rady Miejskiej w Piastowie
Nr XVI/88/2019 z dnia 24 września 2019r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018.1945 z dn. 10.10.2018 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2019.506 z dn. 15.03.2019) i art. 111 ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2019.869 z dn. 10.05.2019) 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, 3, 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