

Projekt

z dnia 6 października 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE**

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Harcerska-Łąźnia"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.[#]) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm), w związku z uchwałą nr XXXII/232/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Harcerska-Łąźnia", stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa przyjętego uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r. uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Harcerska-Łąźnia" zwany dalej "planem".

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają granice działki nr ew. 51/2 z obrębu geodezyjnego 5.

§ 3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobów ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Dla obszaru zawartego w granicach planu nie ustala się pozostałych wymagań określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak występowania w tych granicach terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiary;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której należy realizować płaszczyzny elewacji budynków, poza tę linię mogą wykraczać tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie, gzymsy, okapy dachów oraz daszki nad wejściami, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzn elewacji nowo realizowanych budynków, poza tę linię mogą wykraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie, gzymsy, okapy dachów oraz daszki nad wejściami, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

§ 7. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) U – przeznaczeniu pod usługi;
- 2) KD-D - przeznaczeniu pod drogi publiczne dojazdowe.

§ 8. 1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.. .

2. W przypadku, gdy plan nie ustala linii zabudowy obowiązuje lokalizowanie budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 9. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami dla poszczególnych terenów.

§ 10. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°;

- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
 - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

§ 12. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowi droga dojazdowa, wyznaczona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, będąca fragmentem ul. ks. J. Popiełuszki - drogi publicznej dojazdowej.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

§ 13. 1. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej oraz w drogach wewnętrznych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z:
 - a) gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejących przewodów w drodze 1.KD-D,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

§ 15. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do:

- 1) sieci kanalizacyjnej poprzez przewody w drodze 1.KD-D;
- 2) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody.

§ 16. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 2) dla terenów dróg publicznych ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie podczyszczania wód opadowych lub roztopowych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) ustala się, że wszystkie noworealizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej, w tym dopuszcza się zasilanie obiektów ze odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu, za pomocą:

- a) projektowanych przewodów w drodze 1.KD-D,
 - b) innych niż wymienione wyżej magistrale i przewody;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny.

§ 19. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się możliwość jednego wspólnego miejsca zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, w tym dopuszcza się zasilanie obiektów ze odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.U są usługi z zakresu:

- 1) oświaty;
- 2) kultury;
- 3) opieki społecznej;
- 4) biur i administracji;
- 5) handlu o pow. sprzedaży do 400 m²,
- 6) gastronomi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

4. Zasady ochrony zabytków :

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony dóbr kultury;
- 2) wskazuje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - dawną łaźnię - dla którego ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznego obrysu budynku, z dopuszczeniem dobudowy od zaplecza łącznika do ewentualnego nowego budynku,
 - b) nakaz zachowania i odtworzenia historycznego wystroju elewacji,
 - c) dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, z zastrzeżeniem zachowania obecnego spadku połaci dachowych po podniesieniu budynku,
 - d) nakaz wyraźnego odróżnienia części historycznej elewacji od nadbudowanej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1.600 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
- 7) zasady realizacji dachów:
 - a) dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ustala się zachowanie obecnego kąta nachylenia połaci dachowych po nadbudowie budynku;
 - b) dla pozostałych budynków: ustala się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-35° ;
- 8) kolorystyka i materiały stosowane na elewacjach i dachu: zakaz stosowania kolorów odbłaskowych.

6. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1.600 m²;

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D - ul. ks. J. Popiełuszki, bezpośrednio sąsiadującej z terenem;
- 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:

- a) dla usług oświaty, kultury i opieki społecznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy budynek usługowy,
- b) dla pozostałych usług: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.

9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi, z prawem do modernizacji i przebudowy;
- 2) ustala się jedynie część pasa terenu, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;

- 2) dla sieci wodociągowej ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) dla sieci kanalizacyjnej ustala się minimalną średnicę:
- a) nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - b) nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm;
- 4) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania z dopuszczeniem wykorzystania kanalizacji deszczowej, według przepisów odrębnych z zakresu podczyszczania;
5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej