

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo”.

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.2017.1875 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.2017.1073 z późn. zm.)) wykonując ustalenia uchwały nr XXXI/221/2017 z dnia 27 marca 2017r.. Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo”, Rada Miejska w Piastowie uchwala co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo”, 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 I

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.

2. Granice obszaru objętego Planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku Planu w skali 1:1000 i obejmują obszar ograniczony:

- 1) Od północy – granicą obowiązującego mpzp części Piastowa „Al. Krakowska-południe i mpzp dla części Piastowa „Zachód II” (zmiana);
- 2) Od zachodu – granicą obowiązującego mpzp dla części Piastowa „Zachód II” (zmiana) i dalej wschodnią granicą działek nr ewidencyjny 465/2, 465/1, 464/2 obr. 3 do Ronda Kaczorowskiego Prezydenta RP na Uchodźstwie;
- 3) Od południa – granicą obowiązującego mpzp części północnego Piastowa;
- 4) Od wschodu – granicą obowiązującego mpzp części Piastowa „Al. Krakowska-południe” na odcinku od ul. Warszawskiej do ul. St. Kostki.

3. 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.

4. 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 kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem,
 - 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu,
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
5. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy, będące ilustracją obowiązujących 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.
6. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami Planu:
- 1) eksponowane elewacje wymagające szczególnego opracowania,
 - 2) informacyjne wymiary w metrach.
- §3.** 1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
 - 3) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego,
 - 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) **terenie zainwestowanym** - należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów Prawa Budowlanego,
 - 6) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego,
2. Pozostałe pojęcia użyte w Planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu

§4. Na obszarze Planu, ustala się lokalizacje funkcji usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami:

- 1) MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej,
- 2) U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

§5. Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

- 1) ZP – tereny zieleni parkowej (miejskiej),
- 2) KDZ, KDL, KDD - tereny dróg (ulic) publicznych
- 3) KDW – tereny dróg (ulic) wewnętrznych.

§6. 1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami ZP, KDZ, KDL, KDD, KDW 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 ładu 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 południowej części Planu w pobliżu ronda oraz stacji PKP.
- 2) W zakresie kolorystyki zabudowy Plan ustala, że winna ona być stonowana w charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych.
- 3) Zabudowa na całym obszarze Planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
- 4) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
- 5) Plan wskazuje do szczególnego opracowania jako dominanty przestrzennej w rejonie Ronda R. Kaczorowskiego formy i elewacji zabudowy w części południowej, wschodniej i zachodniej terenów zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku Planu symbolami 2-U i 3-U.

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

- 1) 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 obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Plan ustala:

- 1) Obszar Planu nie jest położony w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi oraz szczególnego zagrożenia powodzią.
- 2) W zakresie przepisów o ochronie środowiska i przyrody, na obszarze planu nie znajdują się obiekty podlegające ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją.
- 3) W zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, na obszarze planu nie znajdują się obiekty podlegające ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją.
- 4) Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją.

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

- 1) Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
 - a) celowość wykorzystania naturalnego istniejącego zadrzewienia w urządzeniu terenów,
 - b) dopuszczenie likwidacji zadrzewień na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne.
- 2) W ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu (teren biologicznie czynny).
- 3) Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności.
- 4) Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami, podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak 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 MWu oraz U – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) Stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
 - a) nie występują obiekty zabytkowe w rozumieniu ustawy o opiece nad zabytkami,
 - b) nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną

- c) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Piastowie uchwała w sprawie jego utworzenia,
- d) nie występują dobra kultury współczesnej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – ustala się w oparciu o wodociąg komunalny, rozbudowywany w miarę potrzeb. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych,
- 2) kanalizacja sanitarna – ustala się w oparciu o miejski system kanalizacji sanitarnej, rozbudowywany w miarę potrzeb. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu,
- 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 podczyszczane 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 miejską 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 należy przewidzieć z wykorzystaniem miejskiej 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 na obszarze Planu realizację niewskazanych Planem obiektów oraz wydzielenie terenów dla urządzeń budowlanych związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obsługującej obszar Planu oraz inne obszary Miasta Piastowa, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych lub szczególnych.
3. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia przez tereny funkcjonalne.

§13. 1. W zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej Plan ustala:

- 1) zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu wynikają z obowiązujących przepisów na terenie Miasta Piastowa,
- 2) ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów o utrzymaniu porządku i czystości w mieście. Postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w tym zakresie.

§14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Plan ustala, że na obszarze Planu system komunikacji tworzą:

- 1) drogi jezdne publiczne,
- 2) drogi jezdne wewnętrzne,
- 3) ciągi piesze (nie wydzielane w Planie).
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku Planu symbolami 1-KDZ (ul. Warszawska) i 2-KDZ (Al. Wojska Polskiego)
3. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice):
 - 1) KDZ – drogi zbiorcze publiczne – 1-KDZ (ul. Warszawska), 2-KDZ (Al. Wojska Polskiego)
 - 2) KDL – drogi lokalne publiczne – 3-KDL (ul. St. Kostki)
 - 3) KDD – drogi dojazdowe publiczne – 4-KDD (ul. J. Hallera)
 - 4) KDW – drogi wewnętrzne – 6-KDW
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 i wewnętrznych wyznaczonych Planem.
6. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.
7. **Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:**
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MWu oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów U – min. 1,5 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,

- 2) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej w ramach terenów MWu oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej w ramach terenów U – 30 miejsc do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde 1000m² powierzchni użytkowej.
- 3) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach MWu oraz U winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznany zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) Plan nie ustala 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 nowotworzonych działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
 - a) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej MWu – min. 25m,
 - b) Dla terenów zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U – min. 14m,
 - c) Dla działek, których część będzie stanowiła wewnętrzny dojazd do podstawowej jej części przeznaczonej na cele zgodne z przeznaczeniem w Planie, minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny wynosić 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) Plan określa minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod inwestycje z zakresu:
 - a) Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na terenach 1-MWu oraz 2-U - 2000m²,
 - b) Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na terenach 3-U oraz 4-U - 1000m²,

Rozdział III

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

§16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MWu (teren: 1-MWu) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub wolnostojącej, dojazdy

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.

- 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 nowowydzielanej działki budowlanej - 2000m²,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (terenu biologicznie czynnego) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11m
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 30° do 50° (57% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - f) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - g) udział powierzchni całkowitej usług w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub wolnostojącej od 10% do 50% w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy na terenie,
 - h) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.
 - 5) Plan ustala zakaz realizacji lokali mieszkalnych od strony terenu 5KDW w kondygnacji parteru.
 - 6) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - b) potrzeby garażowe i parkingowe dla funkcji mieszkalnej należy zapewnić w ramach własnej działki. W przypadku usług dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach terenu 1-MWu i na terenie 5-KDW pod warunkiem, że nowotworzone miejsca na terenie 5-KDW lokalizowane są na działce nr ew. 668/1 i, że liczba nowotworzonych miejsc parkingowych na terenie 5-KDW wliczana do bilansu nie może być większa niż 40. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 7.
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem U (tereny 2-U, 3-U, 4-U) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wbudowanej w bryły budynków usługowych lub wolnostojącej, dojazdy 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.

- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
 - 4) Dla terenów 2-U, 3-U i 4-U Plan dopuszcza sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy o ile z ustaleń Planu oraz przepisów odrębnych nie wynikają inne wymagania.
 - 5) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - dla terenu 2-U - 2000m²,
 - dla terenów 3-U i 4-U - 1000m²,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (terenu biologicznie czynnego) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
 - dla terenu 2-U i 4-U – 30%,
 - dla terenów 3-U – 5%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 14m
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - g) gabaryty obiektów – min. wysokość 8m dla kondygnacji nadziemnych. Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - h) udział powierzchni całkowitej usług w formie wbudowanej w bryły budynków lub wolnostojącej min. 50% w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy na terenie,
 - i) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (terenu biologicznie czynnego) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - j) ponadto obowiązują ustalenia §15 Planu
 - 6) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 7.
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§18. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP (teren: 5-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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (terenu biologicznie czynnego) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 5m
- c) 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.

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

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

1	2	3	4	6	7
Lp.	Symbol terenu	Ulica - odcinek	Klasa Drogi (ulicy)	Ustalenia szczegółowe	Informacje
1.	1-KDZ	Istniejąca – fragment ul. Warszawskiej w południowej części Planu od ul. J. Hallera do Ronda Kaczorowskiego Prezydenta RP na Uchodźstwie	Publiczna zbiorcza	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 30m (19m w granicach Planu)	Częściowo na terenie obowiązującego mpzp części północnego Piastowa
2.	2-KDZ	Istniejąca – fragment Al. Wojska Polskiego w zachodniej części Planu od ul. St. Kostki do Ronda Kaczorowskiego Prezydenta RP na Uchodźstwie	Publiczna zbiorcza	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25m do 35m (od 11m do 20m w granicach Planu)	Częściowo na terenie obowiązującego mpzp dla części Piastowa „Zachód II” (zmiana)
3.	3-KDL	Istniejąca – fragment ul. St. Kostki w północnej części Planu od Al. Wojska Polskiego do wschodniej granicy Planu	Publiczna lokalna	Szerokość 8m w granicach Planu	Częściowo na terenie obowiązującego mpzp części Piastowa „Al. Krakowska-południe”
4.	4-KDD	Istniejąca – fragment ul. J. Hallera we wschodniej części Planu od ul. Warszawskiej do północnej granicy Planu	Publiczna dojazdowa	Szerokość 10m w granicach Planu	Częściowo na terenie obowiązującego mpzp części Piastowa „Al. Krakowska-południe”
5.	5-KDW	Istniejąca do poszerzenia	wewnętrzna	Szerokość w liniach rozgraniczających 15m. Droga wraz z parkingiem.	Obsługująca tereny położone wzdłuż Al. Wojska Polskiego.

- 3. Dla wszystkich dróg (ulic) wydzielonych ustaleniami Planu na obszarze Planu ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności dla ruchu kołowego oraz ruchu pieszego.
- 4. Na skrzyżowaniu dróg 1-KDZ z 2-KDZ narożne ścięcia linii rozgraniczającej dróg według stanu istniejącego jak na rysunku Planu.
- 5. Na skrzyżowaniu dróg 2-KDZ z 3-KDZ narożne ścięcia linii rozgraniczającej dróg zgodnie z rysunkiem Planu.
- 6. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach dróg (ulic) – 15m.
- 7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§20. 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.

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

- 1) dla terenów MWu w wysokości 10%,
- 2) dla terenów U w wysokości 10%,
- 3) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 1%.

§22. W dniu wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska Polskiego i Warszawskiej w Piastowie uchwalony Uchwałą Nr IX/60/99 Rady Miasta Piastowa z dnia 23 marca 1999 r. w granicach obowiązywania niniejszego Planu oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód II” uchwalony Uchwałą Nr XVIII/76/2007 Rady Miasta Piastowa z dnia 27 września 2007 r. w granicach obowiązywania niniejszego Planu.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Piastowie