

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Harcerska – Centrum Usług Publicznych”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2021.1372 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.²) wykonując ustalenia uchwały nr XXXI/199/2020 z dnia 27 października 2020 roku Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Harcerska – Centrum Usług Publicznych” uchwala co następuje:

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Harcerska – Centrum Usług Publicznych”, 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.

Granice obszaru objętego Planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku Planu w skali 1:1000 i obejmują obszar w granicach działek nr ew. 28/1 i 49 z obrębu geodezyjnego 5 oraz obejmują część działek nr ew. 28/3 i 29/2 (ul. 11 Listopada) z obrębu geodezyjnego 5, które są ograniczone:

- 1) od północy – wzdłuż południowej granicy dz. nr ew. 28/1 z obr. 5,
- 2) od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy dz. nr ew. 28/3 i 29/2 z obr. 5,
- 3) od południa – wzdłuż południowej granicy dz. nr ew. 29/2 z obr. 5 na odcinku od południowo-wschodniego narożnika dz. nr ew. 29/2 do miejsca przecięcia się przedłużenia wschodniej granicy dz. nr ew. 28/5 z obr. 5,
- 4) od zachodu – wzdłuż linii stanowiącej przedłużenie wschodniej granicy dz. nr ew. 28/5 z obr. 5.

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,
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873, 1986.

reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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 obowiązujących Planu:

- 1) granice obszaru objętego Planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 3) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,

5. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami Planu:

- 1) część Zespołu Osiedla Mieszkaniowego Pracowników Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego objętego ochroną – Gminna Ewidencja Zabytków GEZ G01,
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 3) dobro kultury współczesnej – pomnik,
- 4) wymiary w metrach

§3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem, o określonym przeznaczeniu, oznaczonego 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 dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego,
 - 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) **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 terenie własnym, 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,
 - 6) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego,
 - 7) **minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.
2. Pozostałe pojęcia użyte w Planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

Rozdział II**Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu****§4.**

Na obszarze Planu, Plan ustala lokalizację terenów oznaczonych symbolami:

- 1) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) UA – tereny usług administracji,
- 3) ZP – tereny zieleni parkowej - publicznej,
- 4) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych.

§5.

1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDL i 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 lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§6.

W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego Plan ustala:

- 1) W zakresie kolorystyki zabudowy Plan ustala, że winna ona być stonowana w charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych.

- 2) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
- 3) Na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

§7.

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.

§8.

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

§9.

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

- 1) W zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala: na obszarze Planu na terenie 2-UA (ul. 11 Listopada 8) znajdują się 2 obiekty zabytkowe będące częścią Zespołu Osiedla Mieszkaniowego dla pracowników Kolei w Piastowie – są to budynek mieszkalny wielorodzinny obecnie użytkowany jako biurowy oraz budynek gospodarczy przebudowany. Budynki te podlegają prawnej ochronie (Gminna Ewidencja Zabytków – Karty Adresowe Zabytku Nieruchomego: GEZ G01 i G01_02 oraz Wojewódzka Ewidencja Zabytków: B karta ew. 1675).

- 2) Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją,
- 3) Wobec niesporządzenia przez zarząd województwa i nieuchwalenia przez sejmik województwa audytu krajobrazowego Plan nie wyznacza krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§10.

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

- 1) Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego celowość wykorzystania naturalnego istniejącego zadrzewienia w urządzeniu terenów.
- 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 US oraz ZP – jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązują na nich natomiast, w zależności od objęcia formą ochrony środowiska i przyrody prawomocne dokumenty regulujące sposób funkcjonowania, w tym zagadnień dopuszczalnego poziomu hałasu, w tych obszarach.

§11.

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

- 1) W zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:

na terenie 2-UA (ul. 11 Listopada 8) znajdują się 2 obiekty zabytkowe będące częścią Zespołu Osiedla Mieszkaniowego dla pracowników Kolei w Piastowie – są to budynek mieszkalny wielorodzinny obecnie użytkowany jako biurowy oraz budynek gospodarczy przebudowany. Budynki te podlegają prawnej ochronie (Gminna Ewidencja Zabytków – Karty Adresowe Zabytku Nieruchomego: GEZ G01 i G01_02 oraz Wojewódzka Ewidencja Zabytków: B karta ew. 1675).
- 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) uznaje się za chronione dobro kultury współczesnej, a jednocześnie upamiętnienie dziedzictwa patriotyczno-historycznego, pomnik w Parku Miejskim na terenie 3-ZP, poświęcony żołnierzom ruchu oporu z terenu Piastowa. Pomnik ten uznany został w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie nr XXXV/163/2008 z dnia 1 lipca 2008 r. jako dziedzictwo kultury.
- 3) Ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółnymi.

§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 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. 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. Minimalną średnicę budowanych gazociągów określa się na 32 mm. 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 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 w drogach i poza liniami rozgraniczającymi dróg.
4. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§13.

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

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

§14.

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

- 1) drogi jezdne publiczne,
- 2) drogi jezdne wewnętrzne (nie wydzielane w Planie),
- 3) ścieżki rowerowe (nie wydzielane w Planie),
- 4) ciągi piesze (nie wydzielane w Planie).
2. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice): KDL - drogi lokalne publiczne – 1-KDL,
3. Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcję w układzie, przebiegi, szerokość w liniach rozgraniczających w granicach dokładności Planu.
4. Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wszystkich dróg publicznych wyznaczonych Planem.
5. 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.
6. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.
7. Plan dopuszcza wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości min. 5m.
- 8. Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:**
 - 1) dla zabudowy usług administracji ramach terenu UA – min. 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde 100m² pow. użytkowej podstawowej,
 - 2) dla zabudowy usług sportu i rekreacji w ramach terenu US – min. 15 miejsc do parkowania,

- 3) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach UA i US winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznaczonym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi.
- 4) W przypadku terenów o kilku różnych funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić osobno dla każdej z tych funkcji,
- 5) Dopuszcza się wspólne bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenach 1-US i 2-UA oraz w pasie drogowym terenu drogi publicznej 1-KDL po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na odcinkach przyległych do terenów 1-US i 2-UA.

§15.

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

- 1) Plan nie wskazuje terenów do objęcia obowiązkiem scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Plan dopuszcza scalenia i podziały nieruchomości niesprzeczne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji ustaleń Planu.
- 3) Plan ustala minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
 - a) dla terenów US, UA i ZP – 20m,
 - b) dla działek przeznaczonych pod nowoprojektowane drogi wewnętrzne – 5m.
- 4) Plan określa kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) Dla nieruchomości, których granice mają kąt w przedziale 85° - 90° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, dokonywanie scaleń i podziałów zachowujących kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale kąta 85° - 90° .
 - b) Dla pozostałych nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale 30° - 90° .
- 5) Minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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 terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem US (teren: 1-US) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług sportu i rekreacji.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty kultury i gastronomii, budynki garażowe, parkingi, budynki 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.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2500m^2 ,

- b) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 2500m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
dla działek nowo zabudowywanych oraz działek zabudowanych po wejściu w życie ustaleń Planu – 30%,
dla działek zabudowanych w chwili wejścia w życie ustaleń Planu – 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11m, dla zadaszeń stałych i rozsuwanych obiektów sportowych dopuszcza się wysokość 14 m
 - g) geometria dachów:
dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich oraz dachów o innej formie dla obiektów sportowych.
 - h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - i) obowiązują ustalenia §15 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 własnych działek. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 8. Dopuszcza się wspólne bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenach 1-US i 2-UA oraz w pasie drogowym terenu drogi publicznej 1-KDL po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na odcinkach przyległych do terenów 1-US i 2-UA.
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§17.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług administracji.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – budynki garażowe, parkingi, budynki 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.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym Plan ustala:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1500m²,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 80% zabudowy zachowywanej i projektowanej, łącznie,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
dla działek nowo zabudowywanych oraz działek zabudowanych po wejściu w życie ustaleń Planu – 30%,
dla działek zabudowanych w chwili wejścia w życie ustaleń Planu – 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11m. W przypadku realizacji na terenie zabudowy o funkcji administracji jako ratusza, dopuszcza się realizację

- budynku lub jego części (np. wieży zegarowej) jako dominanty do wysokości 16m.
- g) geometria dachów:
dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich.
 - h) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - i) obowiązują ustalenia §15 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, §14 ust. 8. Dopuszcza się wspólne bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenach 1-US i 2-UA oraz w pasie drogowym terenu drogi publicznej 1-KDL po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na odcinkach przyległych do terenów 1-US i 2-UA.
2. Na terenie 2-UA znajdują się 2 obiekty zabytkowe, budynki (ul. 11 Listopada 8) podlegające prawnej ochronie.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§18.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem ZP (teren: 3-ZP) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej wraz z obiektami małej architektury,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – dojazdy i drogi wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej.
 - 3) Na terenach ZP obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
 - 4) na terenie 3-ZP znajduje się dobro kultury współczesnej – pomnik poświęcony żołnierzom ruchu oporu z terenu Piastowa,
 - 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 – 70%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy budowlami – 10m
 - 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.

§19.

1. Na terenie komunikacyjnym komunikacji kołowej oznaczonym na rysunku Planu symbolem KDL (teren: 1-KDL) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych,
- 2) Szczegółowe parametry drogi
 - a) klasa drogi – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12m do 13m,

2. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - 1) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości,
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
 - 3) zakaz zabudowy budynkami,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy budowlami – 10m,
 - 5) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
3. 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 - 0 %.

§22.

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

§23.

W dniu wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa – „Harcerska” uchwalony Uchwałą Nr LII/243/2009 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 czerwca 2009r. w granicach obowiązywania niniejszego Planu.

§24.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Piastowie