

**UCHWAŁA Nr IX/60/99**  
**RADY MIASTA PIASTOWA**

z dnia 23 marca 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska  
Polskiego i Warszawskiej w Piastowie  
(Warszawa, dnia 8 lipca 1999 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Ustaw Nr 89, poz. 415) w wykonaniu uchwały Nr XIX/110/95 Rady Miasta Piastowa z dnia 17 października 1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wojska Polskiego i Warszawskiej, Rada Miasta Piastowa uchwala co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru o funkcji usługowo-mieszkaniowej w rejonie ulic Wojska Polskiego i Warszawskiej w Piastowie, Województwo Mazowieckie, zwany dalej "planem", w granicach ograniczonych: od południa ulicą Warszawską, od zachodu granicami działek o nr ewidencyjnych: 230, 219, 215, 203, 191/1, 174/1 do ul. Skorupki, następnie ul. Wojska Polskiego w kierunku północnym do ul. St.Kostki, dalej po granicy wschodniej działki ew. 668/1 i północnej granicy działki nr ew. 675 do ul. Hallera i następnie do skrzyżowania z ul. Warszawską.

Wg miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa (zwanego dalej w treści uchwały "planem miasta"), zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Nr IV/16/94 z dnia 27 września 1994r., symbole: A-55 i A-62.

§ 2. Plan obejmuje obszar 7,5 ha. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu. (załącznik nr 1 do Uchwały).

§ 3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej U i usługowo-mieszkaniowej MU.

§ 5. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- linie wewnętrznego podziału ograniczające minimalny teren dla jednego zamierzenia inwestycyjnego,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- granice opracowania.

Oznaczenia graficzne w rysunku planie nie wymienione wyżej mają charakter postulatywny bądź informacyjny.

**Rozdział 2**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. Plan przyjmuje dla obszaru opracowania, ustalenia z planu miasta jako teren usług skoncentrowanych ogólnomiejskich. Jako funkcje wiodące obszaru plan ustala: dla części wschodniej (pomiędzy ul. Wojska Polskiego a granicą opracowania)

- preferowana funkcja usługowa z dopuszczeniem mieszkań dla części zachodniej (pomiędzy ul. Wojska Polskiego a granicą opracowania)
- funkcja usługowo-mieszkaniowa

§ 7. Plan ustala wyposażenie terenu opracowania w wodociąg, kanalizację, elektroenergetykę, telekomunikację oraz niezbędny układ komunikacyjny.

Plan ustala, że urządzenia liniowe infrastruktury technicznej zmiszczają się w liniach rozgraniczających ulic.

Plan ustala, że warunkiem dopuszczenia realizacji budynków związanych z działalnością usługową lub administracyjną jest wyposażenie ich w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

Plan wyklucza na terenie opracowania realizację usług uciążliwych i wytwórczości.

Plan ustala, że wielkość działki pod nowe zainwestowanie może określać sam inwestor w zależności od potrzeb, z tym, że teren do projektu zagospodarowania nie może być mniejszy niż wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi lub liniami wewnętrznego podziału.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla części zachodniej opracowania - terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej**

§ 8. Plan przyjmuje ustalenia dla obszaru opracowania z planu miasta jako teren usług skoncentrowanych i mieszkalnictwa z usługami na niższych kondygnacjach.

§ 9. Plan ustala konieczność scalenia niektórych terenów w celu dokonania nowych podziałów na działki budowlane.

§ 10. Plan ustala na obszarze zabudowę przyuliczną w oparciu o istniejący układ drogowy w celu zachowania małomiasteczkowego charakteru otoczenia.

§ 11. Plan ustala wysokość budynków usługowych na min. dwie kondygnacje nadziemne lub 8m nad poziom terenu.

§ 12. Plan ustala wysokość budynków mieszkalnych na min. trzy kondygnacje zaś max cztery kondygnacje z użytkowym poddaszem.

Plan ustala stosowanie jednorodnych dachów w poszczególnych zespołach budynków zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla poszczególnych zespołów budynków obowiązuje jednakowa linia zabudowy określana w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

§ 13. Plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min. 30% powierzchni wspólnie zagospodarowanego obszaru.

§ 14. Rysunek planu pokazuje postulowaną linię zabudowy.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dla części wschodniej opracowania terenów o funkcji usługowej**

§ 15. Plan przyjmuje ustalenia dla obszaru opracowania z planu miasta jako teren usług skoncentrowanych.

§ 16. a terenach o funkcji usługowej plan wprowadza zasadę obsługi obiektów od ul. St. Kostki oraz od projektowanej ulicy łączącej ul. Wojska Polskiego z ul. Gen. Hallera.

§ 17. Wielkości działek wynikać będą z zapotrzebowania inwestorów wg zamierzonego profilu usług lecz nie mogą być mniejsze niż pokazują to linie wewnętrznego podziału na rysunku planu.

§ 18. Dla obiektów usługowych a także związanych z administracją czy biznesem plan nie

wprowadza ograniczeń co do wielkości i działek i obiektów budowlanych. Plan ustala minimalną wysokość budynków na 8m.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 19. Podstawowy układ komunikacyjny zapewniający powiązania z miastem został ustalony w planie miasta. Układ ten tworzą istniejące ulice: Warszawska i Wojska Polskiego.

Ustala się pozostałe ulice lokalne o następujących parametrach. Szerokość jezdni 5,0 - 7,0m  
Szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 - 36,0m.

Nie dopuszcza się lokalizowanie wjazdów bezpośredniej obsługi komunikacyjnej do posesji od ul. Warszawskiej i ul. Wojska Polskiego.

§ 20. Dla ulic istniejących i projektowanych wszelka działalność realizacyjna w pasie ulicy musi być poprzedzona opracowaniem linii rozgraniczających i przekrojów poprzecznych na mapie w skali 1:500 z uwzględnieniem usytuowania uzbrojenia.

§ 21. Plan ustala, że dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej potrzeby parkingowo-garażowe powinny być realizowane na własnych działkach. Uzupełnienie miejsc parkingowych wg obowiązujących wskaźników w gestii inwestora.

Na ulicach lokalnych ustala się parkowanie przykrawężnikowe.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia z zakresu inżynierii**

#### **Wodociągi**

§ 22. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe zaopatrzenie w wodę z warszawskiego wodociągu układu centralnego poprzez nowowytbudowaną sieć rozbiorną, w liniach rozgraniczających ulic.

Źródłem wody dla projektowanego osiedla będzie magistrala DN 400mm w ulicy Bohaterów Wolności.

#### **Kanalizacja**

§ 23. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych w układzie grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie za pośrednictwem kolektora C oraz istniejącego kanału DN 300mm w ulicy Warszawskiej i ulicy Bohaterów Wolności.

Warunkiem realizacji kanalizacji ściekowej jest rozbudowa oczyszczalni ścieków w Pruszkowie.

#### **Kanalizacja deszczowa**

§ 24. Przyjmuje się odprowadzenie ścieków deszczowych do gruntu z możliwością podłączenia w przyszłości do kanalizacji deszczowej.

#### **Gazownictwo**

§ 25. Projektowane zainwestowanie znajduje się w zasięgu istniejącej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia, do którego gaz dostarczany będzie z gazociągu wysokiego ciśnienia 400/500mm Swierk-Mory-Remberszczyzna poprzez stację redukcyjno-pomiarową I st. Mory. Dalsza rozbudowa bud. mieszkaniowego wymaga przebudowy zasilania od strony północnej z gazociągu rozdzielczego średniego ciśnienia 80mm na magistralę średniego ciśnienia 180PE na odcinku od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Rd 250/225 PE Mory-Ożarów do ul. Warszawskiej, dla którego należy zarezerwować trasy w planie miasta.

#### **Elektroenergetyka**

§ 26. Energia elektryczna dostarczana będzie za pomocą sieci zasilającej rozdzielczej średniego napięcia 15 KV wyprowadzonej ze stacji energetycznej 110/15kV "Piastów", która

zasilana jest linią napowietrzną 110 kV o kierunku Piastów-Mory.

#### **Ciepłownictwo**

§ 27.Zaspokajanie potrzeb grzewczych odbywać się będzie z własnych źródeł z preferowanym gazowym czynnikiem grzewczym lub z elektrociepłowni Pruszków.

#### **Usuwanie odpadów stałych**

§ 28.Segregacja odpadów odbywać się będzie w miejscu ich powstawania. Organizowany wywóz odpadów odbywać się będzie na wysypisko w Pruszkowie a docelowo w Mosznie.

### **Rozdział 7**

#### **Strefy uciążliwości**

Uciążliwości układu drogowego

§ 29.Minimalna odległość od skraju jezdni ul. Warszawskiej i ul. Wojska Polskiego do projektowanych budynków mieszkalnych bez specjalnych zabezpieczeń akustycznych wynosi 40m.

Uciążliwości lotniska Okęcie

§ 30.W strefie uciążliwości hałasowej lotniczej 50-55 dB, w której położony jest fragment terenu opracowania, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez specjalnych zabezpieczeń akustycznych.

### **Rozdział 8**

#### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 31.Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30% dla terenu objętego opracowaniem.

### **Rozdział 9**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 32.Na obszarze objętym planem zachowują moc ustalenia planu miasta, w tym również ustalenia z zakresu inżynierii i komunikacji.

§ 33.Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 34.Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Piastowa.

§ 35.Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piastowa.

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