

**UCHWAŁA Nr X/41/2003**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE**  
z dnia 8 kwietnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części  
miasta Piastowa.  
(Warszawa, dnia 4 maja 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym tekst jednolity (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), oraz w wykonaniu uchwały nr XIX/108/95 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 17 października 1995r. Rada Miejska w Piastowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w południowej części miasta Piastowa, zwany dalej "planem", w granicach określonych: od południa ulicą Dworcową, od północy ulicą Szarych Szeregów, od zachodu ulicą Gęsickiego i od wschodu ulicą Tetmajera., oznaczonym w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa uchwalonym w dniu 27 września 1994r. przez Radę Miejską w Piastowie Nr IV/16/94 z dnia 27 września symbolami: B-45-UU/MW/MN oraz B-46-UU.

§ 2. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu.

Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu jest stworzenie podstaw dla podziału terenu na działki usługowe i mieszkaniowe oraz zapewnienie im prawidłowej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

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

- - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- - nieprzekraczalne linie zabudowy,
- - granice opracowania.

M zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania i uzupełnienia

MU zabudowa mieszkaniowa z usługami

M/U zabudowa mieszkaniowa do zachowania, z tendencją do zamiany na usługową

Z/M/U zabudowa mieszkaniowa do zachowania z tendencją do zamiany na usługową z zachowaniem wartościowej otaczającej zieleni

U teren usług związanych z zielenią

UR teren usług i rzemiosła

ZP teren wartościowej zieleni do zachowania

Oznaczenia graficzne w rysunku planu nie wymienione wyżej mają charakter postulatyczny bądź informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. Plan przyjmuje ustalenia z miejscowego planu ogólnego miasta określającego w § 1 niniejszej uchwały przeznaczenie terenu objętego planem jako terenu usług i mieszkalnictwa w różnych formach zabudowy.

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

§ 8. Plan ustala, że urządzenia liniowe infrastruktury technicznej należy zmieścić w liniach rozgraniczających ulic.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej**

§ 9. Plan ustala, że na terenach zabudowy mieszkaniowej może być realizowana zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza (o jednakowej bryle i dachu), zabudowa szeregowa bądź budynki mieszkalne wielorodzinne do czterech lokali.

§ 10. Na jednej wydzielonej geodezyjnie działce może być realizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, pół budynku bliźniaczego, jeden segment zabudowy szeregowej lub budynek wielorodzinny o czterech lokalach.

Usytuowanie obiektów budowlanych na działce ustali decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 11. Plan ustala wskaźnik powierzchni ekologicznie - biologicznie czynnej na 35 - 40% powierzchni działki.

§ 12. Plan ustala wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji oraz stosowanie jednorodnych dachów w poszczególnych zespołach budynków określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 13. Na poszczególnych ulicach obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej**

§ 14. Plan zezwala na lokalizowanie zabudowy usługowej w strefie uciążliwości kolei z dojazdem od ul. Szarych Szeregów.

§ 15. Plan ustala linię zabudowy przy ul. Szarych Szeregów cofniętą od tymczasowych linii rozgraniczających o 15m.

§ 16. Dla ul. Szarych Szeregów, od strony kolei, plan ustala wymóg zabudowy usługowej o szczególnych walorach estetycznych. Na działce jednego inwestora obowiązuje jednolita architektonicznie elewacja budynków oraz nakaz nawiązania stylistycznego do zabudowy na działkach sąsiednich.

Minimalna wysokość zabudowy 10m.

Usytuowanie obiektów budowlanych na działce określi decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 17. Podstawowy układ komunikacyjny zapewniający powiązania z miastem stanowią ulice: Dworcowa KL (lokalna), Gęsickiego KZ (zbiorcza), Szarych Szeregów KZ (zbiorcza) i Tetmajera KL (lokalna).

Ulice Krótka i Przejazdowa pozostają jako dojazdowe KD.

Klasy ulic podano w oparciu o Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Piastowa.

§ 18. Plan ustala następujące parametry dla poszczególnych klas ulic:

KU/Z- ulice zbiorcze, i KU/L.- ulice lokalne szerokości jezdni 5,0 - 7,0m, szerokości w liniach rozgraniczających 11,0 - 15,0m

KU/D - ulice dojazdowe, szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 - 10,0m.

§ 19. Dla ulicy Szarych Szeregów ustala się tymczasowe linie rozgraniczające do czasu przyjęcia podstawowego układu komunikacyjnego w mieście.

§ 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 mieszkaniowej potrzeby parkingowo - garażowe powinny być realizowane na własnych działkach w ilości 2 miejsca / 1 działkę, zaś na terenach usługowych parkingi należy projektować wg obowiązujących wskaźników.

§ 22. Na ulicach lokalnych dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia z zakresu inżynierii**

#### **Wodociąg i kanalizacja**

§ 23. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe zaopatrzenie w wodę z warszawskiego systemu Wodociągu Układu Centralnego poprzez rozbudowaną sieć rozbiorną usytuowaną w liniach rozgraniczających ulic, z uwzględnieniem normatywnych odległości od innych elementów uzbrojenia.

§ 24. Źródłem wody dla projektowanego osiedla będzie magistrala DN 400 mm przebiegająca przez teren Piastowa zasilana z jednej strony z magistrali DN 800mm w ulicy Warszawskiej (od strony Ursusa) i z drugiej strony z magistrali DN 800 mm w Al. Jerozolimskich.

§ 25. Plan ustala jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych w układzie grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie za pośrednictwem kolektora A oraz projektowanego kanału DN 300 mm w ulicy Tetmajera i ul. Godebskiego. W okresie przejściowym kanalizacja działać będzie wg dotychczasowych zasad.

§ 26. Warunkiem realizacji kanalizacji ściekowej jest rozbudowa oczyszczalni ścieków w Pruszkowie.

#### **Kanalizacja deszczowa**

§ 27. Przyjmuje się odprowadzenie ścieków deszczowych do gruntu z możliwością podłączenia w przyszłości do kanalizacji deszczowej prowadzącej wody opadowe do rowu Reguły Malichy za pośrednictwem oczyszczalni-osadników.

#### **Gazownictwo**

§ 28. Gaz dostarczany będzie z gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego w ulicy Dworcowej.

Sieć gazowa lokalizowana będzie wzdłuż ulic w odległości 1,5 - 2,0m od budynków. Linia parkanów winna przebiegać min 0,5m od zewnętrznej ścianki gazociągu.

W linii parkanów należy umieścić szafki gazowe otwierane na zewnątrz od ulicy.

### **Elektroenergetyka**

§ 29. Energia elektryczna dostarczana będzie za pomocą sieci zasilająco rozdzielczej średniego napięcia ze stacji energetycznej 110/15kV "Piastów" zlokalizowanej przy zachodniej granicy miasta.

### **Cieplownictwo**

§ 30. Zaspokajanie potrzeb grzewczych odbywać się będzie z własnych nieszkodliwych dla środowiska źródeł: gaz, niskosiarkowe oleje lub elektryczność.

W linii parkanów należy umieścić szafki gazowe otwierane na zewnątrz ulicy. Usuwanie odpadów stałych

§ 31. Segregacja odpadów odbywać się będzie w miejscu ich powstawania.

Organizowany wywóz odpadów odbywać się będzie przy udziale wyspecjalizowanych firm poza obszar administracyjny miasta Piastowa.

## **Rozdział 7**

### **Strefy uciążliwości**

Uciążliwości od komunikacji kolejowej

§ 32. Minimalna odległość od trasy PKP do budynków mieszkalnych nie wyposażonych w specjalne zabezpieczenia akustyczne wynosi:

- 120 m od skrajnego toru szlakowego
- 50 m od granicy terenów kolejowych

Istnieje możliwość zachowania mniejszych odległości pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm hałasu w pomieszczeniach w zależności od charakteru ich użytkowania.

## **Rozdział 8**

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

§ 33. Określa się, że w wyniku przyjętego przeznaczenia terenów nastąpi wzrost wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym planem o 30%.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

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

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

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

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