DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 czerwca 2023 r.

Poz. 7305

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2023-06-15 12:40:20

UCHWAŁA NR LXIV/433/2023
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosa - południe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wykonując ustalenia uchwały nr XXXVIII/247/2021 z dnia 25 maja 2021 roku Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosa - południe” oraz uchwały nr XLII/274/2021 z dnia 28 września 2021 roku Rady Miejskiej w Piastowie zmieniającej uchwałę nr XXXVIII/247/2021 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosa - południe” uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosa - południe”, 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 2008 r.

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

1) od północy – północną granicą działek nr ew. 263/2, 268/4, 268/7, 270/3, 296/3,

2) od wschodu – od północnej granicy działki nr ew. 296/3, wschodnią granicą Miasta Piastowa do punktu będącego przecięciem przedłużenia południowej granicy działki nr ew. 270/3, następnie po południowej granicy działki nr ew. 270/3, dalej po wschodniej granicy działki nr ew. 268/7,

3) od południa – południową granicą Miasta Piastowa, zachodnią granicą działki nr ew. 269/4, południową i zachodnią granicą działki 268/7, dalej w kierunku zachodnim wzdłuż linii stanowiącej przedłużenie południowej granicy działki nr ew. 264/4 przecinając działkę nr ew. 268/4, dalej wzdłuż południowej granicy działki nr ew. 264/4,

4) od zachodu – zachodnią granicą działek 264/4, 264/3, 264/2, 264/1, 263/2.

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 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 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 elementy informacyjne nie będące ustaleniami Planu:

1) oś przebiegu trasy gazociągu przesyłowiego wysokiego ciśnienia DN 300/400 wraz ze strefą kontrolowaną szer. 32,5 m (2 x 16,25 m od osi) oraz strefą zakazu nasadzeń drzew szer. 6 m (2 x 3 m od osi)

2) wymiary w metrach.

3) granica administracyjna Miasta Piastowa

§ 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 odległość nie większą niż 1,5 m, elementów budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, balkony, wykusze, pochylnie, rampy, zjazdy, elementy termomodernizacji, czy też części podziemne budynków, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej,

6) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego,

7) **usługach podstawowych bytowych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców lub stanowiące warsztat pracy mieszkańców obszaru takie jak handel, gastronomia, zdrowie, opieka społeczna, oświata, kultura i turystyka, sport i rekreacja, rzemiosło, działalność artystyczna, biurowa, naukowa i doradcza o uciążliwości nie wykraczającej poza teren własny oraz będące zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi,

8) **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 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu

§ 4. Na obszarze Planu, Plan ustala lokalizację w przeważającej większości funkcji mieszkaniowych. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 5. Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

1) U – tereny zabudowy usługowej,

2) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,

3) KDL, KDD – tereny dróg publicznych,

4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. 1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDL, KDD, KDW, ZI 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) 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.

8) Obszar objęty Planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina. Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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:

   a) Na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,

   b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną,

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.

4) Plan określa przebieg i strefę kontrolowaną o szerokości 32,5 m (2 x 16,25 m od osi przebiegu) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400 oraz strefę zakazu nasadzeń drzew szerokości 6 m (2 x 3 m od osi przebiegu). W strefach tych obowiązują oprócz ustaleń Planu przepisy odrębne i szczególne wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 11. 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) Plan zakazuje nasadzeń drzew w strefie kontrolowanej szerokości 6 m (2 x 3 m od osi) gazociągu wysokiego ciśnienia,

3) W ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu (teren biologicznie czynny).

4) Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności.

5) Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami, podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak źródła z dala czynne poprzez sieć ciepłowniczą, 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) 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 MW – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

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.

§ 12. 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:

a) Na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,

b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną,

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) nie występują dobra kultury współczesnej,

3) Ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 13. 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. Dopuszcza się lokalizację ujęć indywidualnych (studni) do czasu realizacji wodociągu.

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. Dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

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. Nie dopuszcza się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych w postaci przydomowych zbiorników na gaz.

Plan przewiduje zachowanie i dopuszcza modernizację istniejącego gazociągu przesyłowego ponadlokalnego wysokiego ciśnienia 300/400 MOP 55 MPa relacji Mory - Wola Karczewska dla którego obowiązują strefy kontrolowane. Zagospodarowanie i użytkowanie stref kontrolowanych o szerokości 32,5 m (2x 16,25 m od osi przebiegu gazociągu) oznaczonych na rysunku Planu winno być zgodne z zakresem dopuszczalnym przepisami odrębnymi.

5) ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW 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. Ustala się jako minimalne parametry dla nowej sieci wodociągowej – DN 80, kanalizacyjnej grawitacyjnej – DN 150, kanalizacyjnej tłocznej – DN 50, gazowej – DN 25, elektroenergetycznej – 0,23 kV.

5. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 14. 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.

§ 15. 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 (wydzielane oraz 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):

1) KDL - drogi lokalne publiczne – 1-KDL,

2) KDD - drogi dojazdowe publiczne –2-KDD, 3-KDD,

3) KDW – drogi wewnętrzne – 4-KDW.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW – min. 1,5 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,

2) dla zabudowy usługowej w ramach terenu U - 1 miejsce do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej.

3) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach U winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznanym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi.

4) W przypadku terenów o kilku różnych funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić osobno dla każdej z tych funkcji.

§ 16. 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 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 scalania i podziału nieruchomości winny wynosić 5m,

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^O-90^O 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^O-90^O.

b) Dla pozostałych nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale 30^O-90^O.

5) Minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.
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

§ 17. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MW** (tereny: 4-MW, 4.1-MW, 5-MW, 6-MW, 7-MW) **Plan ustala:**

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa podstawowa bytowa nieuciążliwa w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub wolnostojącej, dojazdy i drogi 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.

Zabudowa usługowa w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych oraz w formie budynków wolnostojących dopuszczalna jest w wielkości stanowiącej na terenach 4.1-MW, 5-MW i 7-MW maksimum 30%, a na terenie 4-MW i 6-MW maksimum 10% powierzchni użytkowej podstawowej wszystkich budynków na terenie.

3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu, z dopuszczeniem dla terenów 4-MW i 4.1-MW możliwości przekroczenia w części podziemnej zachodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy o max. 7,0 m, a dla terenów 4-MW, 4.1-MW, 5-MW, 6-MW dopuszczając w pasach zawartych między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na w/w terenach, a liniami rozgraniczającymi tereny dróg (ulic) 2-KDD i 3-KDD możliwość realizacji zjazdów do garaży – parkingów podziemnych.

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 - 3000m^2,

b) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 3000m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

f) maksymalna wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym: dla terenów 4.1-MW i 5-MW – 11m, dla terenu 4-MW, 6-MW i 7-MW – 14m.

g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe,spadek dachu od 5^O do 50^O (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich.

h) gabaryty obiektów – maksymalna dopuszczalna długość elewacji frontowej budynku od strony ulic 2-KDD i 3-KDD wynosi 70 m. Plan nie ogranicza innych szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów ogólnych, szczegółowych oraz odrębnych, w tym wymienionych w § 7, ust. 8,

i) obowiązują ustalenia §16 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, §15 ust. 8.

2. Część terenu 5-MW w pasie przyległym o szerokości 1,25 m do granicy terenu 2-ZI znajduje się w strefie kontrolowanej gazociąu przesyłowego ponadlokalnego wysokiego ciśnienia DN 300/400 MOP 5,5 MPa o szerodkości 32,5 m (2 x 16,25 m od osi przebiegu gazociągu) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego. Zagospodarowanie tej strefy winno być zgodne z obowiązującym trybem prawnym, zakresem oraz sposobem dopuszczanym przepisami odrębnymi i szczególnymi.

3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

§ 18. 1. **Na terenie oznaczonych na rysunku Planu symbolem U** (teren: 8-U) **Plan ustala:**

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa - usługi kultury, sportu i rekreacji, inne usługi podstawowe bytowe nieuciążliwe.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, parkingi, 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, z ustaleniem szczegółowym dla terenu, zakazującym od strony ulicy 3-KDD przekraczania przez wszelkie elementy zabudowy na terenie, nad terenem oraz przez części podziemne budynków linii rozgraniczającej teren od strony ulicy 3-KDD.

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 - 800m^2,

   b) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 800m^2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna – 3,5,

   d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,

   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

   f) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,

   g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe,spadek dachu od 5^O do 50^O (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 §16 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, §15 ust. 8.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

§ 19. 1. **Na terenach oznaczonym na rysunku Planu symbolem ZI** (tereny: 1-ZI, 2-ZI, 3-ZI) **Plan ustala:**

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej,

2) Na terenach ZI obowiązuje zakaz zabudowy budynkami.

3) W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:

   a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej,

   b) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości,

   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

   d) maksymalna wysokość zabudowy budowlami – 11m

e) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

4) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,

2. Przez część terenów 1-ZI, 2-ZI, 3-ZI przebiega gazociąg przesyłowy ponadlokalny wysoiego ciśnienia DN 300/400 MOP 5,5 MPa relacji Mory – Wola Karczewska dla którego obowiązują strefy kontrolowane. Zagospodarowanie i użytkowanie stref kontrolowanych o szerokości 32,5 m (2 x 16,25 m od osi przebiegu gazociągu) oznaczonych na rysunku Planu winno być zgodne z obowiązującym trybem prawnym, zakresem oraz sposobem dopuszczalnym, przepisami odrębnymi i szczególnymi.

3. Plan zakazuje na terenach 1-ZI, 2-ZI, 3-ZI w strefie szer. 6 m (2 x 3 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia) nasadzeń drzew, a w strefie szerokości 30 m (2 x 15 m od osi gazociągu) lokalizacji parkingów samochodowych.

4. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

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

2. Na terenach 1-KDD, 2-KDD, 3-KDD, 4-KDW obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,

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

1	2	3	4	6	7
L p.	Symbol terenu	Ulica - odcinek	Klasa drogi (ulicy)	Ustalenia szczegółowe	informacje
1.	1-KDL	ul. S. Bodycha droga istniejąca, wzdłuż południowej granicy Planu	lokalna	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: 2,3m	Częściowo poza granicami Planu
2.	2-KDD	projektowana	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających: 10m	
3.	3-KDD	częściowo istniejąca, wzdłuż wschodniej granicy Planu	dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: od 5m do 10m	Częściowo poza granicami Planu
4.	4-KDW	Istniejący ciąg pieszo-jezdny	wewnętrzna	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach Planu: 1,2m	Częściowo poza granicami Planu

4. 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) maksymalna wysokość zabudowy budowlami – 10m

4) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

5. Przez część terenów 2-KDD, 3-KDD, 4-KDW przebiega gazociąg przesyłowy ponadlokalny wysoiego ciśnienia DN 300/400 MOP 5,5 MPa relacji Mory – Wola Karczewska dla którego obowiązują strefy kontrolowane. Zagospodarowanie i użytkowanie stref kontrolowanych o szerokości 32,5 m (2 x 16,25 m od osi przebiegu gazociągu) oznaczonych na rysunku Planu winno być zgodne z obowiązującym trybem prawnym, zakresem oraz sposobem dopuszczalnym, przepisami odrębnymi i szczególnymi.

6. Plan zakazuje na terenach 2-KDD, 3-KDD, 4-KDW w strefie szer. 6 m (2 x 3 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia) nasadzeń drzew, a w strefie szerokości 30 m (2 x 15 m od osi gazociągu) lokalizacji parkingów samochodowych.

7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I i II.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 21. 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.

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

1) dla terenów MW w wysokości 10%,

2) dla terenów U w wysokości 0%,

3) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

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

§ 24. W dniu wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 2 i 3 uchwalony Uchwałą Nr LI/262/2005 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 21 czerwca 2005 r. w granicach obowiązywania niniejszego Planu oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Piastowa etap 2 i 3 uchwalona Uchwałą Nr VI/22/2011 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 15 marca 2011 r. w granicach obowiązywania niniejszego Planu.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piastowie

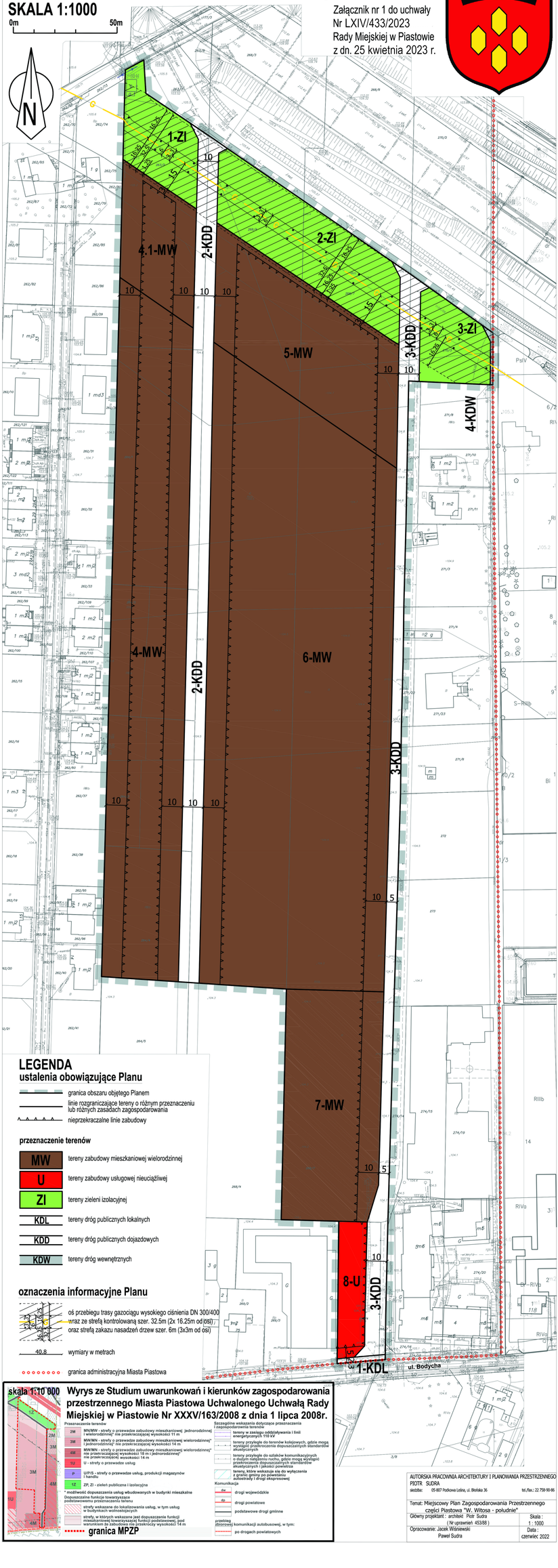
Agata Korczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
części Piastowa "W. Witosa - południe"

SKALA 1:1000

0m 50m

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr LXIV/433/2023
Rady Miejskiej w Piastowie
z dn. 25 kwietnia 2023 r.



LEGENDA
ustalenia obowiązujące Planu

granica obszaru objętego Planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

przeznaczenie terenów

MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej
ZI	tereny zieleni izolacyjnej
KDL	tereny dróg publicznych lokalnych
KDD	tereny dróg publicznych dojazdowych
KDW	tereny dróg wewnętrznych

oznaczenia informacyjne Planu

oś przebiegu trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400 wraz ze strefą kontrolowaną szer. 32.5m (2x 16.25m od osi) oraz strefą zakazu nasadzeń drzew szer. 6m (3x3m od osi)

40.8 wymiary w metrach

granica administracyjna Miasta Piastowa

skala 1:10 000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa Uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie Nr XXXV/163/2008 z dnia 1 lipca 2008r.

Przeznaczenie terenów

- 2M MN/MW - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej" nie przekraczającej wysokości 11 m
- 3M MW/MN - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej" i jednorodzinnej" nie przekraczającej wysokości 14 m
- 4M MW/MN - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej" nie przekraczającej wysokości 18 m i jednorodzinnej" nie przekraczającej wysokości 14 m
- 1U U - strefy o przewadze usług
- P U/PS - strefy o przewadze usług, produkcji magazynów i handlu
- 1Z ZP, ZI - zieleń publiczna i izolacyjna

* możliwość dopuszczenia usług wbudowanych w budynki mieszkalne

Dopuszczalne funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu

- strefy wskazane do lokalizowania usług, w tym usług w budynkach wolnostojących
- strefy, w których wskazane jest dopuszczenie funkcji mieszkaniowej towarzyszącej funkcji podstawowej, pod warunkiem że zabudowa nie przekroczy wysokości 14 m

granica MPZP

Szczególne wskazania dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów

- tereny w zasięgu oddziaływania i linii energetycznych 110 kV
- tereny przylegle do terenów kolejowych, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych
- tereny przylegle do szlaków komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza
- tereny, które wskazuje się do wyłączenia z granic gminy po powstaniu obwodnicy i drogi ekspresowej

Komunikacja

- dw drogi wojewódzkie
- dp drogi powiatowe
- podstawowe drogi gminne

przebiegi zbiorowej komunikacji autobusowej, w tym:

- po drogach powiatowych

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO PIOTR SUDRA	
siedziba: 05-807 Podkowa Leśna, ul. Bloñska 36	tel./fax.: 22 758-90-86
Temat: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części Piastowa "W. Witosa - południe"	
Główny projektant: architekt Piotr Sudra (Nr uprawnień 453/88)	Skala: 1 : 1000
Opracowanie: Jacek Wiśniewski, Paweł Sudra	Data: czerwiec 2022

Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miejskiej w Piastowie
nr LXIV/433/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI PIASTOWA "W. WITOSA – POŁUDNIE"

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej, załącznik do Uchwały Nr LXIV/433/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	28.12.2022		Wniosek o dopuszczenie wyższej zabudowy wys. do 18,0 m	Dz. nr ew. 268/7 obręb 0006	7-MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 14,0 m		+		+	Studium U. i K. Z. P. Miasta Piastowa dopuszcza max. 14,0 m.
2	13.01.2023		Wniosek o rezygnację z projektowanej drogi 3-KDD. Wniosek o przeznaczenie MWU jak w obecnie obowiązującym mpzp	Dz. nr ew. 269/4 obręb 0006	8-U Tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej. Linia zabudowy wg rysunku planu. Wys. zabudowy max. 14,0 m. 3-KDD droga publiczna dojazdowa		+		+	W stosunku do ustaleń obowiązującego mpzp, w projekcie mpzp (procedowanym) zawężono ulicę 3-KDD z 12,0 m do 10,0 m. i przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy, stwarzając możliwość inwestowania na terenie 8-U budynkami w pasie o szerokości 9,0 – 10,0 m. Obowiązujący mpzp ogranicza pas zabudowy budynkami do szerokości 3,0 – 4,0 m. Wyznaczenie linii nieprzekraczalnej zabudowy pokrywające się z linią nieprzekraczalną ulicy jest dopuszczone dla

										funkcji usługowych. Wprowadzenie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wywołałoby potrzebę odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od liniii rozgraniczającej ulicy o minimum 2,8 m dla zachowania 6,0 m dystansu od krawężnika jezdni, co oznaczałoby zawężenie pasa zabudowy do szerokości 6,2 – 7,2 m, co dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłoby kompletnie niefunkcjonalne.
3	18.01. 2023		Wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną (w tym wielolokalową) z maksymalną wysokością budynków wynoszącą 10,5 m	Dz. nr ew. 264/1 264/2 264/3 264/4 obręb 0006	4-MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu oraz ustaleń projektu uchwały. Max. wysokość zabudowy 14,0 m. Pozostałe ustalenia wg projektu uchwały.		+		+	Studium U. i K. Z. P. Miasta Piastowa przeznacza teren jako strefę o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej nie przekraczającej wysokości 14,0 m. Odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy powyżej terenu od strony zachodniej o 10,0 m od granicy działek (mieszkańców ul. Kosewskiego) uwzględnia interesy stron oraz potrzeby zachowania ładu przestrzennego. Obowiązujące ustawodawstwo nie przewiduje formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielolokalowej (powyżej 2 mieszkań). Budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo Budowlane, ma maksimum 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal użytkowy (o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku).
4	20.01. 2023		Wniosek o zmianę projektowanej stawki procentowej służącej naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieru-	Dz. nr ew. 264/2 264/3 264/4 obręb 0006	Teren 4-MW, dotychczas w projekcie mpzp stawka 10%		+		+	Radzie Miasta Piastowa został przedłożony projekt z propozycją obniżenia stawki procentowej renty planistycznej. Stawka w wyłożonym projekcie planu wynosiła 10%, po wniesionych uwagach stawka została obniżona do 6%. Rada Miasta nie uwzględniła tej

			chomości spowodowanego uchwaleniem mpzp, w wysokości 10% - na 0%							uwagi i ostatecznie ustaliła stawkę w wysokości 10% tak jak w wyłożonym projekcie planu.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik nr 3
do uchwały Rady Miejskiej w Piastowie
nr LXIV/433/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI PIASTOWA „W. WITOSA - POŁUDNIE"

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022.503 t.j. z dn. 02.03.2022) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023.40 t.j. z dn. 05.01.2023) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2022.1634 t.j. z dn. 04.08.2022) Rada Miejska w Piastowie rozstrzyga, co następuje:

L.p	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma: 1. zadanie krótkookresowe 2. zadanie wieloletnie	Tryb: 1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków 3. zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych 5. inne	Odpowiedzialni za realizację: 1. burmistrz 2. przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne 3. wykonawca 4. inne	Prognozowane źródła finansowania: 1. dochody własne gminy 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego 3. dotacje, w tym dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska 4. kredyty i pożyczki komercyjne 5. kredyty i pożyczki preferencyjne 6. obligacje komunalne 7. prywatyzacja majątku komunalnego 8. nadwyżki budżetu z lat poprzednich 9. inne	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1. właściciele nieruchomości 2. fundacje i organizacje wspomagające 3. inwestorzy zewnętrzni 4. inne
1.	Drogi publiczne	Wykup, pozyskanie terenu	1, 2	1, 5	1, 4	1, 9	1, 4
		budowa	1, 2	4, 5	1, 3, 4	1, 3, 9	1, 2, 3, 4
2.	Pozostałe	wodociągi	1, 2	2, 3, 4, 5	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4
		kanalizacja	1, 2	2, 3, 4, 5	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4
		budowa	1, 2	4, 5	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/433/2023
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 25 kwietnia 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę