

Projekt

z dnia 3 listopada 2021r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 2021r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „L. Lisa Kuli”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/39/2019 Rady Miasta Piastowa z dnia 26 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „L. Lisa Kuli”- stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa przyjętego uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa " L. Lisa Kuli", zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne w postaci pliku GML, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1.000, położony w obr. 1 i ograniczony:

- od północy – północną granicą miasta Piastowa,
- od wschodu – zachodnią granicą MPZP dla części Piastowa „Al. Krakowska – północ”,
- od południa – północną granicą MPZP dla części Piastowa „Al. Wojska Polskiego – północ”, dalej północną granicą dz. nr ew. 103; dz. nr ew. 72/8 do południowo – wschodniej granicy dz. nr ew. 609, dalej południowo – zachodnią granicą dz. nr ew. 609; wschodnią i południową granicą dz. nr ew. 73 do zachodniej i południowej granicy dz. nr ew. 609 obr. 01,
- od zachodu – zachodnią granicą dz.nr ew. 609 obr. 01 z przedłużeniem do granicy m. Piastowa.

§ 3. W planie określa się:

- 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 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zmianami);
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wiadukt;
- 6) rejon lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) wymiary - w metrach.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie możliwe do realizacji na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie na każdej działce budowlanej, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane na terenach jako możliwe do realizacji niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;

- 6) 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 wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze;
 - wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 7) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia, usług oświaty typu punkt przedszkolny oraz usług bytowych takich jak krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;
- 8) usługach ogólnie miejskich - należy przez to rozumieć funkcje usługowe o znaczeniu ogólnie miejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, turystyki czy obsługi komunikacyjnej;
- 9) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 10) budynkach istniejących - należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne, prawomocne pozwolenia na budowę.

§ 6. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- MNU – przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- U/M - przeznaczeniu pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- US - przeznaczeniu pod tereny usług sportu i rekreacji;
- ZU - przeznaczeniu pod tereny zieleni urządzonej;
- WS - przeznaczeniu pod tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- KD- – przeznaczeniu pod tereny dróg publicznych:
 - KD-Z - zbiorczych,
 - KD-L - lokalnych,
 - KD-D – dojazdowych.

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej na terenie 5.ZU z prawem do remontów i przebudowy w istniejącym obrysie.

4. Na terenach MNU dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z uwzględnieniem ustaleń planu, w tym w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i wynikających z nich wymagań.

§ 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
 - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne, z dopuszczeniem utrzymania istniejących służebności przejścia i przejazdu;
 - b) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające przepisów szczegółowych dla terenów w zakresie wielkości działki budowlanej, dopuszcza się pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów; przepis dotyczy także działek powstałych w wyniku wydzielenia z nich dróg publicznych.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) U/M jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,
 - b) MNU jako "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";
- 2) ustala się zachowanie powiązania przyrodniczego wzdłuż rzeki Żbikówki, zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenów US i ZU;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) wskazuje się granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie w Warszawie oraz w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

§ 11. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowią, wyznaczone liniami rozgraniczającym drogi publiczne zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe.

2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi i zwymiarowane na rysunku planu.

3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.

4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

5. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m.

§ 12. 1. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, w części tych terenów położonej pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy oraz w istniejących służebnościach.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zasilanej z:
 - a) istniejących przewodów w drogach: 1.KD-Z, 2.KD-L i 3.KD-D,
 - b) projektowanych przewodów w drodze 4.KD-D,
 - c) indywidualnych ujęć wody, wyłącznie do czasu realizacji sieci wodociągowej;
 - d) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 100 mm;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej po jej realizacji;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez:
 - a) istniejące przewody w drogach: 1.KD-Z, 2.KD-L i 3.KD-D,
 - b) projektowane przewody w drodze 4.KD-D,
 - c) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowo budowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowo budowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej po realizacji tej sieci;
- 5) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać do gruntu, w tym retencjonować, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem:
 - a) istniejących przewodów w drodze 2.KD-L,
 - b) projektowanych przewodów w drogach 1.KD-Z, 3.KD-D i 4.KD-D, o minimalnej średnicy 200 mm,
 - c) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, przy czym stacje będące budynkami mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy;
- 4) zakazuje się realizacji indywidualnych przydomowych zbiorników na gaz.

§ 18. W zakresie usuwania odpadów stałych: nakazuje się realizację miejsca dla pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie:
 - a) własnych, indywidualnych źródeł ciepła pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
 - b) zbiorowej sieci centralnego ogrzewania;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, w tym dopuszcza się zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.WS

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.WS są wody powierzchniowe, śródlądowe.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego cieków wodnych – rzeki Żbikówki – z prawem do rozbudowy i przebudowy jej koryta;
- 2) ustala się zachowanie wiaduktu drogowego w ciągu ul. Lisa Kuli istniejącego nad rzeką, z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 3) zakazuje się przykrywania cieków wodnych z wyjątkiem urządzeń określonych w niniejszym ustępie;
- 4) zakazuje się realizacji budynków;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych oraz kładek i mostków;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 7) dopuszcza się utwardzenie skarp brzegowych;
- 8) dopuszcza się urządzenie miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 9) obowiązuje zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.MNU i 4.MNU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.MNU i 4.MNU są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) usługi z zakresu usług podstawowych;

2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 2.MNU i 4.MNU są:

- a) działalność rzemieślnicza,
- b) warsztaty samochodowe i stacje obsługi oraz stacje kontroli pojazdów

realizowane wyłącznie jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenów.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem §7 ust.2;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m²;
- 3) dla nowych budynków innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
- 4) zakazuje się realizacji nawierzchni miejsc do parkowania na terenie powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:

- a) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej;
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
 - 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 40°;
 - 7) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy o kącie połaci powyżej 25° pokryte blachą, dachówką, papą lub folią bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna i kamienia;
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
 - 2) minimalna powierzchnia działki:
 - c) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.
6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;
 - 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
 - 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, według przepisów odrębnych prawa o ruchu drogowym i drogach publicznych:
 - a) dla warsztatów samochodowych - nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde stanowisko,
 - b) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami 3.US i 6.US:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 3.US i 6.US są:

- 1) usługi sportu i rekreacji takie jak stadiony i boiska sportowe a także siłownie, kręgielnie, kluby bilardowe, salony odnowy biologicznej a także siłownie plenerowe czy place zabaw dla dzieci;
 - 2) tereny zieleni urządzonej.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków sportu i rekreacji, pod warunkiem że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej danego budynku.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakazuje się realizacji garaży podziemnych;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2.000 m²;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.01;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8;
 - 6) realizacja dachów o dowolnym kącie nachylenia połąci dachowych oraz dowolnym ich ukształtowaniu;
 - 7) kolorystyka budynków: elewacje w kolorach pastelowych.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m².
6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;
 - 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
 - 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, według przepisów odrębnych prawa o ruchu drogowym i drogach publicznych:
 - a) dla usług realizowanych w budynkach – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni działek zajętych przez te urządzenia;
8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.ZU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.ZU są:
 - 1) tereny zieleni urządzonej;
 - 2) niekubaturowe usługi sportu i rekreacji takie jak boiska sportowe, siłownie plenerowe czy place zabaw dla dzieci;

. 2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu jest:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej realizowana wyłącznie jako zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenów;
- 2) urządzenia wodne służące zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu od rzeki Żbikówki.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej, publicznej, w tym realizację komponowanych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację elementów małej architektury, murków oporowych, ścieżek pieszych i rowerowych, z wkomponowanymi w zagospodarowanie terenu urządzeniami wodnymi z zakresu zbiorników retencyjnych, realizowanymi w rejonie wskazanym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontu, przebudowy i nadbudowy wyłącznie w istniejącym obrysie, z zastrzeżeniem prawa do wymiany elewacji oraz termoizolacji;
- 3) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
- 4) zakazuje się realizacji nawierzchni miejsc do parkowania na terenie powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakazuje się realizacji garaży podziemnych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2.000 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 40°;
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy o kącie połaci powyżej 25° pokryte blachą, dachówką, papą lub folią bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna i kamienia;

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;
- 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, według przepisów odrębnych prawa o ruchu drogowym i drogach publicznych:
 - a) dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji: nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każde 200 m² powierzchni działek zajętych przez te urządzenia;

- b) dla usług w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.U/M

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.U/M są usługi z zakresu usług ogólnie miejskich i podstawowych.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa mieszkaniowa realizowana wyłącznie w kondygnacjach ponadparterowych.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 49% powierzchni użytkowej zlokalizowanej na danej działce budowlanej;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni miejsc do parkowania na terenie powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż: 1500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,8;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 40°;
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy o kącie połaci powyżej 25° pokryte blachą, dachówką, papą lub folią bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna i kamienia;
- 8) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dla każdej działki budowlanej obowiązuje zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki zielenią urządzoną w poziomie terenu;
- 9) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

- 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową, według przepisów odrębnych prawa o ruchu drogowym i drogach publicznych:
 - a) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-Z

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
 - 2) ustala się jedynie północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;
 - 3) ustala się klasę drogi zbiorczej;
 - 4) ustala się zachowanie wiaduktu nad Żbikówką z prawem do remontu, rozbudowy i przebudowy;
 - 5) ustala się skrzyżowanie na pełnych relacjach z drogami 2.KD-L, 3.KD-D, 4.KD-D i 5.KD-D;
 - 6) ustala się realizację chodników co najmniej po północnej stronie drogi;
 - 7) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
 - 9) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
 - 2) zakazuje się lokalizacji kiosków.
4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.KD-L

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-L jest droga publiczna lokalna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
 - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 18 m do 22 m, z zwężeniem do jedynie części pasa drogowego w odcinku południowym, według rysunku planu;
 - 3) ustala się klasę drogi lokalnej;
 - 4) ustala się skrzyżowanie na pełnych relacjach z drogą 3.KD-D;
 - 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;

- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m
- 8) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 18 m, z zwężeniem do jedynie części pasa drogowego w odcinku zachodnim, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz zawrotki, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;

- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 29 m, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

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

PROJEKT

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „L. Lisa Kuli” jest uszczegółowienie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "Studium..." polega na wskazaniu terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów rekreacyjnych jako przeznaczeń przeważających na obszarze planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

- 1) MN (na rysunku Studium oznaczone jako M1) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, możliwe jest zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu podstawowych parametrów do zastosowania w planach miejscowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 11 m,
 - b) układ zabudowy wolnostojący, bliźniaczy oraz szeregowy, z tym że dla terenów położonych pomiędzy ul. M. Ogińskiego, ul. Bohaterów Wolności, zachodnią i północną granicą administracyjną miasta preferuje się układ zabudowy szeregowej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych – dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej 40%, dla zabudowy szeregowej 30%,
 - d) dachy o kącie nachylenia 30° – 50°,
 - e) możliwość dopuszczenia usług wbudowanych w budynki mieszkalne.na rysunku Studium dla tych terenów jako dopuszczalne funkcje towarzyszące wskazano lokalizowanie usług, w tym usług w budynkach wolnostojących;
- 2) U – usługi, w tym usługi oświaty, kultury, kultu, ogólnomiejscowe i podstawowe oraz usługi połączone z rzemiosłem – możliwe jest zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy, przy zachowaniu podstawowych parametrów do zastosowania w planach miejscowych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków wolnostojących 11 m
 - b) układ zabudowy – budynki wolnostojące a w miejscach oznaczonych na rysunku studium symbolem graficznym – usługi w kondygnacjach nadziemnych połączone z funkcją mieszkaniową w wyższych częściach budynków,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych 30%,
 - d) dachy o kącie nachylenia: 5° – 50°.na rysunku Studium dla tego terenu jako dopuszczalne funkcje towarzyszące wskazano funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pod warunkiem, że zabudowa nie przekroczy wysokości 14 m.;
- 3) ZP/US – zielen publiczna oraz usługi sportu i rekreacji, na rysunku Studium dla północnej części tego terenu wskazano fragment ciągu ekologicznego rzeki Żbikówki wskazany do wyłączenia spod zabudowy.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 8,03 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) MNU – przeznaczaniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) U/M - przeznaczaniu pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 3) US - przeznaczaniu pod tereny usług sportu i rekreacji;
- 4) ZU - przeznaczaniu pod tereny zieleni urządzonej;
- 5) WS - przeznaczaniu pod tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 6) KD- – przeznaczaniu pod tereny dróg publicznych:
 - a) KD-Z - zbiorczych,
 - b) KD-L - lokalnych,

c) KD-D – dojazdowych.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ustalenie spójnych gabarytów zabudowy, kształtów połączeń dachowych, kolorystyki zabudowy;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach sąsiadujących z terenami zarówno mieszkaniowymi (od południa) jak i produkcyjnymi (od północy, poza granicą miasta), w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Żbikówki;
3. wymagania ochrony środowiska - poprzez zachowanie terenów otwartych wzdłuż rzeki, ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie zabudowy od strony rzeki, wskazanie lokalizacji dla realizacji zbiorników retencyjnych, ustalenie dosyć wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów, w tym dla osób z karta parkingową;
5. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach mających współtworzyć zwartą zabudowę miasta, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa dróg publicznych, którymi prowadzony jest transport autobusowy;
6. prawo własności - poprzez wytyczenie terenu w sposób umożliwiający jego podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
7. potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazanie systemu dróg publicznych oraz terenów otwartych wzdłuż rzeki;
8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasad rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;
9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od do ;
10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;

11. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad obsługi obszaru planu od istniejących w sąsiedztwie sieci wodociągowej.

Plan nie uwzględnia:

1. wymagań ochrony zabytków;
2. wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej;
3. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne - w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez rozbudowanie projektowanego układu drogowego do optymalnej sieci dróg publicznych oraz poprzez wprowadzenie zabudowy o funkcjach zarówno usługowych jak mieszkaniowych a także ustalenie pasa terenów otwartych, wolnych od zabudowy, wzdłuż rzeki. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu przed nadmiernym rozdrobnieniem poprzez ustalenie minimalnych powierzchni nowotworzonych działek budowlanych.

Przeprowadzono analizy:

1. ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie mniejsza niż przewidywane dochody do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem, przy czym założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje będą zerowe, zaś przychody będą rosły wraz z podnoszeniem kwoty podatków lokalnych;
2. środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
3. społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji takich obiektów, istniejąca oraz projektowana po sąsiedzku infrastruktura społeczna po ewentualnej rozbudowie zapewni potrzeby mieszkańców obszaru w tym zakresie.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując pod zabudowę tereny już w znacznym

stopniu zainwestowane, położone w strefie północnej miasta, w strefie dojścia pieszego do istniejącej stacji kolejowej (max. 1,6 km) oraz przystanków autobusowych (0,5 km), otoczone urządzone drogami publicznymi, zarówno gminnymi jak i powiatowymi;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - obszar planu położony jest w promieniach dojść do 1600 m do stacji kolejowej Piastów oraz do 500 m do przystanków autobusowych;
3. planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (linia kolejowa Łódź-Piastów-Warszawa, autostrada A2, system ulic miejskich) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar objęty planem pozwalają na obsłużenie zabudowy bez konieczności istotnej rozbudowy.

Plan zawiera zapisy odnośnie zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - drogi publiczne klasy zbiorczej i lokalnej nakazano wyposażyć w chodniki, ich szerokości umożliwiają prowadzenie ścieżek rowerowych; jednocześnie część dróg w obszarze planu jest drogami urządzonymi, z wydzielonymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi oraz częściowo ogólnodostępnymi miejscami postojowymi.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Piastowa w okresie od 01.08.2014-31.08.2018" sporządzonej w 2018 r. i przyjętej uchwałą Rady Miasta w Piastowie Nr LII/385/2018 z dnia 25 września 2018 r., w których to wynikach "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w części centralno-wschodniej miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

W projekcie planu ustalono wysokość stawek jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jako 10% ze względu na fakt, że tereny objęte planem w znacznym stopniu są zabudowane obiektami o parametrach zbliżonych do ustalonych w planie niniejszym lub mogłyby zostać tak zabudowane na drodze decyzji o warunkach zabudowy..

Reasumując: obszar objęty planem, położony w centralno-północnej części miasta Piastowa, przy drogach miejskich, w rejonie terenów od ponad 100 lat zainwestowanych, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania zabudowy usługowo-mieszkaniowej, uzupełniającej istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.