

Projekt

z dnia 18 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE**

z dnia 25 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa
„Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą XLI/269/2021 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”, po stwierdzeniu, że 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., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastów;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piastowie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających teren – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 50% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej i nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego kształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, w tym akcentujących wejścia lub wjazdy, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;
- 11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 12) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi ścianami usytuowanymi swobodnie;
- 13) zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne - segmenty, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewację;

14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

Rozdział 2. Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i oznaczone na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewyznaczonych oraz zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się dopuszczenie:

- 1) w zakresie kolorystyki budynków:
 - a) stosowania na elewacjach budynków barw stonowanych, i pastelowych, a w przypadku wykorzystania w kompozycji elewacji drewna, kamienia lub cegły naturalnych kolorów drewna i kamienia oraz barw ceglanych,
 - b) stosowania pokrycia dachów, w odcieniach szarości, brązu i czerwieni, oraz barw ceglanych w przypadku stosowania dachówki ceramicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, w tym zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami MN, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach Zbiornika, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i 250 m² dla zabudowy szeregowej;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami MN: 20 m dla zabudowy wolnostojącej, 12 m dla zabudowy bliźniaczej i 10 dla zabudowy szeregowej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, określonych w planie generalnym lotniska (powierzchnie 250,2 i 260,2).

2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu należy uwzględnić umieszczone na nim kominy, anteny i inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. W zasięgu powierzchni ograniczających obowiązuje zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą.

3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: 1MN z drogi 1KDD (ulica Sobieskiego) i 2MN z ulicy Hallera, z uwzględnieniem poszerzenia tej drogi obejmującego teren 2KDD;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi, o których mowa w pkt 1 zapewniają powiązanie planu z układem komunikacyjnym miasta Piastów;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 m;

- b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
- a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana;
- b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub nadziemnym wielopoziomowym:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu - 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
- c) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami:
- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych, a także utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych przeznacza się tereny oznaczone KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie i o ile będą one prowadzone w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od dróg publicznych. Ustalenie nie dotyczy przyłączy infrastruktury technicznej;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej,
 - b) budowę nowych sieci oraz rozbudowa, przebudowa i remont istniejących sieci,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, w tym pochodzących z dachów, na działce budowlanej poprzez retencionowanie i rozsączanie z dopuszczeniem obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, realizacji drenaży rozsączających, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa,
- d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
- e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
- f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 150 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, o ile zostaną uwzględnione obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów gazowych - 32 mm;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz, miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów: nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;

- 2) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 11.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, ścieżki rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego oraz na terenie 2MN usług rzemieślniczych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej i szeregowej
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 11 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 11 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 25°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej i dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i 250 m² dla zabudowy szeregowej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 7 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDD – nieregularna od 7,5 m do 10 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 2KDD – plan wskazuje jedynie poszerzenie istniejącej drogi o szerokości 0,5 licząc od wschodniej granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) MN - 6%;
- 2) KDD – 0%.

Rozdział 14. Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego - północ”, przyjęty Uchwałą Nr XX/87/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 30 października 2007 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2007 r. Nr 252, poz. 7441);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ”, przyjęta Uchwałą Nr LIII/306/2014 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 26 sierpnia 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r., poz. 536).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

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



MIASTO PIASTÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA „WOJSKA POLSKIEGO – PÓŁNOC W REJONIE ULICY J. HALLERA I UL. J. SOBIESKIEGO”

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE Z DNIA..... R.
SKALA 1:1000

układ współrzędnych - PL-2000 strefa 7,
podkład mapowy - kopia wektorowej mapy zasadniczej
pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Pruszkowie



Oznaczenia obowiązujące:

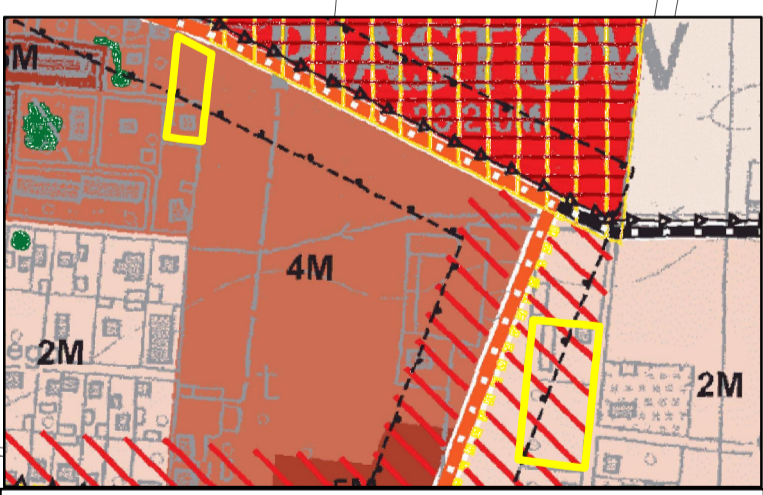
- — — granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- — — nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

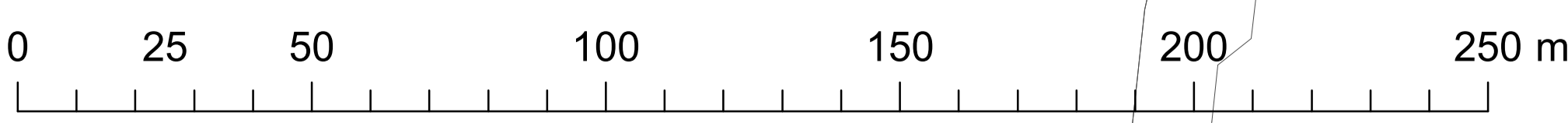
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie oznaczeń



| Przeznaczenie terenów | |
|---|---|
| 1M | MN - strefy o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekraczającej wysokości 11 m |
| 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 |
| Dopuszczalne funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu | |
| | strefy wskazane do lokalizowania usług, w tym usług w budynkach wolnostojących |
| wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastów | |
| | granice obszaru objętego planem |



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 25 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Piastowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”**, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Piastowa w sprawie rozpatrzenia uwag | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie rozpatrzenia uwag | | Uzasadnienie |
|-----|-------------------|---|--|--|-----------------------|--|-----------------------|--|
| | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. |
| 1 | 31.01.25 | Osoba fizyczna | Teren oznaczony symbolem 1MN, dz. nr. ewid 141/1, 141/2, 114/3 | X pkt. 1 | X pkt. 2 | X pkt. 1 | X pkt. 2 | Pkt. 1 - uwaga dotyczy usunięcia z ustaleń projektu planu ograniczeń w możliwości lokalizacji usług rzemieślniczych. Uwzględnienie uwagi poprawi warunki zagospodarowania terenu 1MN. Uwaga złożona łącznie przez wszystkich właścicieli gruntów w terenie 1MN, co powoduje, że możliwe będzie usystematyzowanie zasad zagospodarowania działek w granicach całego terenu |

| | | | | | | | | |
|---|----------|----------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| | | | | | | | | <p>wyznaczonego w projekcie planu. Pkt. 2 – uwaga dotyczy przyjęcia jednolitej odległości linii zabudowy od drogi 1KDD na całym terenie 1MN, tj. 3,5 m. Uwaga nie ma osadzenia w przepisach prawa określających odległość linii zabudowy od dróg publicznych. Odcinkowe przyjęcie w projekcie planu linii zabudowy w odległości 3,5 m od drogi 1KDD wynika wyłącznie z lokalizacji istniejącej zabudowy na terenie 1MN.</p> |
| 2 | 31.01.25 | Osoba fizyczna | Teren oznaczony symbolem 1MN, dz. nr. ewid 114/2 | X pkt. 1 | X pkt. 2 | X pkt. 1 | X pkt. 2 | <p>Pkt. 1 - uwaga dotyczy usunięcia z ustaleń projektu planu ograniczeń w możliwości lokalizacji usług rzemieślniczych. Uwzględnienie uwagi poprawi warunki zagospodarowania terenu 1MN. Uwaga złożona łącznie przez wszystkich właścicieli gruntów w terenie 1MN, co powoduje, że możliwe będzie usystematyzowanie zasad zagospodarowania działek w granicach całego terenu wyznaczonego w projekcie planu. Pkt. 2 – uwaga dotyczy przyjęcia jednolitej odległości linii zabudowy od drogi 1KDD na całym terenie 1MN, tj. 3,5 m. Uwaga nie ma osadzenia w przepisach prawa określających odległość linii zabudowy od dróg publicznych. Odcinkowe przyjęcie w projekcie planu linii zabudowy w odległości 3,5 m od drogi 1KDD wynika wyłącznie z lokalizacji istniejącej zabudowy na terenie 1MN.</p> |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 25 marca 2025 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Piastowie postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolem KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Miasta Piastowa, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 25 marca 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

.....
(po uzyskaniu nr uchwały)

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą XLI/269/2021 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ w rejonie ulicy J. Hallera i ul. J. Sobieskiego”.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Opracowywany plan obejmuje działki ewidencyjne 114/2, 114/3, 136/1, 141/1, 141/2 przy ulicy Sobieskiego (obr. 01) oraz działki ewidencyjne 180, 182 i 185 przy ulicy Hallera (obr. 02). Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,57 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna obejmuje tereny o niewielkiej powierzchni. Rozpoczęcie procedury planistycznej przez miasto wynika bezpośrednio z wniosków właścicieli gruntów, dotyczących regulacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego - północ obejmującego swoimi granicami obszar opracowania. Realizacja tych wniosków jest głównym celem prowadzonej procedury planistycznej. Zmiana ustaleń planu obowiązującego dla działek położonych przy ulicy Sobieskiego dotyczy ograniczenia rezerwy terenowej na rzecz poszerzenia ulicy Sobieskiego, w sposób ograniczający ingerencję w działki zagospodarzone funkcjami budowlanymi. Cel zmiany ustaleń planu obowiązującego dla działek położonych przy ulicy Hallera obejmuje przede wszystkim dopuszczenia realizacji innych niż szeregowa form zabudowy jednorodzinnej. Plan obowiązujący nie przewidywał takiej możliwości. W tej części opracowywanego planu zachowano również przeznaczenie komunikacyjne pasa terenu niezbędnego do wyregulowania jednorodnej szerokości ulicy Hallera, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tej ulicy wydzielonymi geodezyjnie na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W obszarze planu obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego - północ”, przyjęty Uchwałą Nr XX/87/2007 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 30 października 2007 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2007 r. Nr 252, poz. 7441);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Wojska Polskiego – północ”, przyjęta Uchwałą Nr LIII/306/2014 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 26 sierpnia 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r., poz. 536).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Działki położone przy ulicy Sobieskiego są już zagospodarowane. Stanowią część zespołu mieszkaniowego o funkcji mieszanej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Na działkach objętych opracowaniem znajdują się budynki w zabudowie jednorodzinnej. Stan techniczny budynków jest dobry. Pomiedzy zabudową mieszkaniową przebiega przedłużenie ul. Sobieskiego. Podobną formę zagospodarowania ma działka 180 przy ulicy Hallera, tj. znajduje się na niej budynek jednorodzinny, również w dobrym stanie technicznym. Działka ta w odróżnieniu od działek przy ulicy Sobieskiego wykazuje również negatywne elementy zagospodarowania. Granica działki jest obudowana obiektami garażowo – gospodarczymi w złym stanie technicznym. Działki 182 i 185 (ul. Hallera) nie są zagospodarowane.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Piastów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do studium) obszar opracowywanego planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

2M – strefa terenów o przewadze terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych nie przekraczających wysokości 11 m, Wskaźniki i parametry urbanistyczne obowiązujące w strefie:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 11 m,
- b) układ zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczy oraz szeregowej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej 40%, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 30%, dla zabudowy wielorodzinnej 30%,
- d) dachy o kącie nachylenia 30° – 50°,
- e) możliwość dopuszczenia usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

4M – strefa terenów o przewadze terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (nie przekraczających wysokości 14 m) i wielorodzinnych (nie przekraczających wysokości 18 m).

Wskaźniki i parametry urbanistyczne obowiązujące w strefie:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 14 m, lub 18 m, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku studium,
- b) układ zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczy oraz szeregowej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek nowo zabudowywanych,
 - przy wysokości maksymalnej 14 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej 40%, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 30%, dla zabudowy wielorodzinnej 30%,
 - przy wysokości maksymalnej 18 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 60%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 50%, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 40%, dla zabudowy wielorodzinnej 30%,
- d) dachy o kącie nachylenia:
 - dla zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej nie przekraczającej wysokości 14 m, 30° – 50°,
 - dla zabudowy wielorodzinnej powyżej 14 m, 5° – 50°,
- e) możliwość dopuszczenia usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania z zakresu ładu przestrzennego i powiązane z tym wymagania architektoniczne i krajobrazowe zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju miasta są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku planu miejscowego główne zmiany przestrzeni miasta zapewniające jego rozwój, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji przestrzennych wynikających z zapotrzebowania miasta na poszczególne typy zabudowy oraz tereny wyłączone z tych stref ze względu na potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, czy ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych w sposób umożliwiający mieszkańcom miasta wysoką jakość życia. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowywanego planu został zakwalifikowany do obszarów związanych z rozwojem strefy mieszkaniowej miasta. W studium na obszarach objętych planem nie wskazano elementów przestrzeni, które mają istotny wpływ na przestrzeń publiczną miasta, czy mogą wspomagać jego system przyrodniczy. Biorąc pod uwagę powyższe kształtowanie ładu przestrzennego dla terenów objętych opracowaniem będzie realizowane wyłącznie poprzez zastosowanie standardu architektonicznego gwarantującego wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, a zrównoważony rozwój będzie zapewniony poprzez uniemożliwienie powstawania funkcji uciążliwych lub konfliktowych z zagospodarowaniem terenów znajdujących się w sąsiedztwie.

W audycie krajobrazowym, przyjętym Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., obszar planu znajduje się poza zasięgiem krajobrazów priorytetowych oraz obszarów występowania lokalnych form architektonicznych. Zgodnie z audytem dla zidentyfikowanego w obszarze planu krajobrazu (kod 14-318.76-056) nie wskazano rekomendacji krajobrazowych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", obejmujący swoimi granicami cały obszar opracowania. Miasto Piastów nie jest objęte wielkoprzestrzennymi formami ochrony przyrody, w tym obszarami Natura 2000. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami udokumentowanych złóż.

W obszarze planu nie występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Dla Głównego Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", zgodnie z projektem planu, obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska wprowadzone do ustaleń planu obejmują:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

- nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- kwalifikację terenów oznaczonych symbolami MN, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze opracowanie nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarze opracowania nie stwierdza się występowania szczególnych zagrożeń dla mienia i zdrowia ludzi. Szczególnie pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Nakaz uwzględnienia tych miejsc określono również dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W ustaleniach planu wprowadzono również nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej oraz nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie zgodnie z art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. renty planistycznej. W planie ustalono stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie jego ustaleń. Stawka ta została ustalona w jednolitej wielkości dla terenów inwestycji komercyjnych w wysokości 30%. Dla terenów pozostałych terenów stawkę określono na poziomie 0%, co spowoduje brak konieczności podejmowania zbędnych procedur administracyjnych, określających brak zasadności

pobierania renty planistycznej. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

W strukturze własności gruntów w obszarze opracowania dominują grunty osób indywidualnych. Grunty miejskie obejmują działki drogowe istniejących dróg publicznych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Obsługa mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejących w innych częściach miasta usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, bez dopuszczenia stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Ograniczony przestrzennie zasięg miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Plan przewiduje jednak możliwość rozbudowy sieci ciepłowniczej i tym samym zaopatrzenia w ciepło z sieci zbiorczej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW.

Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze opracowania odbywać się będzie ulic Sobieskiego i Hallera, z uwzględnieniem poszerzenia tej ulicy obejmującego teren 2KDD. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi drogami będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Miasta Piastowa sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego w Piastowie. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Piastowie, w prasie lokalnej oraz BIPie Miejskiego w Piastowie. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia wpłynęły dwie uwagi o tej samej treści, złożone przez dwie osoby fizyczne. Dotyczyły one usunięcia z ustaleń projektu planu zakazu realizacji usług rzemieślniczych oraz przyjęcia jednolitej odległości linii zabudowy od drogi 1KDD na całym terenie 1MN, tj. 3,5 m. Uwagi dotyczące usług rzemieślniczych zostały uwzględnione ponieważ zostały złożone przez wszystkich właścicieli gruntów w terenie, dla którego wnoszono zmianę. Dopuszczenie takiego rodzaju usług nawiązuje do profilu usług lokalizowanych w rejonie miasta, w którym sporządza się plan miejscowy. Uwzględnienie uwag nie będzie również powodować zmiany warunków zagospodarowania innych działek nie objętych uwagą. Uwaga dotycząca linii zabudowy została natomiast odrzucona, ponieważ nie ma ona osadzenia w przepisach prawa określających odległość linii zabudowy od dróg publicznych. Odcinkowe przyjęcie w projekcie planu linii zabudowy w odległości 3,5 m od drogi 1KDD wynika wyłącznie z lokalizacji istniejącej zabudowy na terenie objętym uwagą. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Piastowie celem uchwalenia bez ponawiania procedury planistycznej.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).

W planie wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta wskazanymi w studium obszar opracowania położony jest poza granicami obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Studium kieruje obszar opracowania do rozwoju inwestycji budowlanych, związanych z rozwojem mieszkalnictwa. Kierunki polityki przestrzennej miasta nieuzasadnianą w prowadzonej procedurze planistycznej podejmowanie działań na rzecz utrzymania produkcji rolniczej w granicach sporządzanego planu.

13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Miasta Piastów uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlem. Potrzeby miasta w zakresie funkcji publicznych ograniczają się do wytyczenia sieci dróg publicznych. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

14. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDD oraz ulice przylegające do obszaru opracowania umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym miasta. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części miasta jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Powierzchnia obszaru opracowania wyklucza realizację w jego granicach inwestycji związanych z rozwojem transportu zbiorowego. Dostęp do środków takiego transportu będzie realizowana poprzez tereny zewnętrzne.

15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych miasta Piastów.

17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2024 r. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Piastowie na podstawie Uchwały LXXVII/527/2024 z dnia 19.03.2024. Analiza wykazała, że obowiązujące w mieście plany miejscowe wymagają uaktualnienia. Analiza wskazuje również na konieczność powiększenia obszarów objętych planami miejscowymi do docelowej struktury przestrzennej terenów inwestycyjnych wskazanych w kierunkach polityki przestrzennej miasta. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Analiza przyjętego przeznaczenia terenów w planie miejscowym wskazuje, że rozwój zagospodarowania będzie ukierunkowany przede wszystkim na rozwój form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne formy zagospodarowania terenów będą miały charakter uzupełniający w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Środki budżetowe jakie mogą być pozyskane przez miasto z takich terenów obejmują głównie rentę planistyczną, i podatki od nieruchomości. Najwięcej środków jakie może miasto pozyskać z tych opłat to renta planistyczna. W obszarze sporządzanego planu nie zakłada się możliwość poboru opłat adiacenckich. Wszystkie tereny są uzbrojone w sieci infrastruktury technicznej, stąd nie wystąpi konieczność dodatkowego dozbierania terenów z budżetu miasta. Koszty jakie miasto poniesie na wykonanie ustaleń planu będą natomiast związane z koniecznością dostosowania układu komunikacyjnego do potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru opracowania oraz rozbudową sieci wodno - kanalizacyjnej. W wykonanej prognozie finansowej skutków uchwalenia planu wskazano, że koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą będzie stosunkowo niski w stosunku do zakładanych dochodów i nie spowoduje, deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu,
- e) w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach przestrzennymi,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwag, tj. przyjęcie ich jedynie w zakresie nie mającym wpływu na sposób zagospodarowania działek nie objętych nimi, umożliwił przekazanie go Radzie Miejskiej w Piastowie, celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Piastowie z dniar. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).