

Projekt

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE**

z dnia 3 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części miasta Piastowa – etap I

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr LXXVIII/536/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części miasta Piastowa zmienionej uchwałą nr IV/21/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 9 lipca 2024 r. zmieniającą uchwałę nr LXXVIII/536/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części miasta Piastowa uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części Miasta Piastowa – etap I, zwany dalej „Planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Piastów, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie nr XXXV/163/2008 z dnia 1 lipca 2008 r.

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania Planu – przepisy ogólne

§ 2. 1. Celem Planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobów zagospodarowania i zabudowy w związku ze zwiększającym się zainwestowaniem działki. Granice obszaru objętego Planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku Planu w skali 1:1000 i obejmuje obszar działki ew. nr 553 obręb 01.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek Planu (w skali 1:1000), stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

3. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny

udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy ustaleń Planu:

- 1) granica obszaru objętego Planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach).

5. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami Planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny poza obszarem objętym Planem.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego Planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku Planu linie, ograniczające teren wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, balkony, wykusze, pochylnie, rampy, zjazdy, elementy termomodernizacji, czy też części podziemne budynków, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
- 5) gabarytach - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego;
- 6) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

2. Pozostałe pojęcia użyte w Planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu

§ 4. Na obszarze Planu, Plan ustala lokalizację terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UE-UZ – teren usług edukacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej.

§ 5. Plan ustala zakaz realizacji na obszarze Planu przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizować zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Plan ustala:

- 1) w zakresie kolorystyki zabudowy Plan ustala, że winna ona być stonowana w charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 2) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 3) na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych;
- 4) na obszarze Planu dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy z uwzględnieniem ustaleń Planu oraz przepisów odrębnych i szczególnych oraz wynikających z nich wymagań;
- 5) Plan dopuszcza w pasie zawartym między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą przyległej drogi realizowanie obiektów infrastruktury technicznej (stacji trafo, wiat śmietnikowych, przyłączy, zbiorników ścieków i wód opadowych i roztopowych) oraz obiektów dozoru-portierni, pod warunkiem, że zachowane zostaną odległości od tych obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych;
- 6) możliwość zagospodarowania działek istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń Planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 7) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie działek budowlanych wydzielonych wzdłuż linii rozgraniczających.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu Plan ustala, teren na obszarze Planu, do czasu realizacji przewidywanego w Planie przeznaczenia terenu mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane jak w dotychczasowy sposób pod warunkiem dostosowania sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania do obowiązujących na terenie norm oraz przepisów odrębnych i szczególnych w szczególności w zakresie nie kolidowania z przeznaczeniem terenu ustalonym w Planie.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych Plan ustala, że wszelkie obiekty małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni realizowane w tych przestrzeniach winny być lokalizowane z zachowaniem obowiązujących trybów prawnych, przepisów odrębnych i szczególnych, w sposób niezakłócający funkcjonowania oraz nieobniżający estetyki przestrzeni publicznej.

§ 9. W zakresie obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Plan ustala:

- 1) w zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:
 - a) na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,
 - b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną;
- 2) Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją;

- 3) na obszarze Planu nie występuje krajobraz priorytetowy określany w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu Plan ustala:

- 1) Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
 - a) celowość wykorzystania naturalnego istniejącego zadrzewienia w urządzeniu terenów,
 - b) dopuszczenie likwidacji zadrzewień na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne;
- 2) w ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu (teren biologicznie czynny);
- 3) Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności;
- 4) Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami, podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak źródła z dala czynne poprzez sieć ciepłowniczą, gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródła energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska;
- 5) Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolami UE-UZ – jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązują na nich natomiast, w zależności od objęcia formą ochrony środowiska i przyrody prawomocne dokumenty regulujące sposób funkcjonowania, w tym zagadnień dopuszczalnego poziomu hałasu, w tych obszarach.

§ 11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala:

- 1) w zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:
 - a) na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,
 - b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną;
- 2) stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
 - a) nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną,
 - b) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Piastowie uchwała w sprawie jego utworzenia,
 - c) nie występują dobra kultury współczesnej;
- 3) ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę – ustala się w oparciu o wodociąg komunalny, rozbudowywany w miarę potrzeb;
- 2) ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) kanalizacja sanitarna – ustala się w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, rozbudowywany w miarę potrzeb;

- 4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 5) wody opadowe i roztopowe – ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własny oraz system kanalizacji deszczowej;
- 6) ustala się, że odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powinno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych oraz prawem procedur formalno-prawnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochroną gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 7) w przypadku braku możliwości odprowadzania wody wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej (wynikającej z bilansu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych) należy zastosować zbiornik retencyjny;
- 8) zbiorniki retencyjne i urządzenia podczyszczające mogą być wykorzystywane jako elementy zagospodarowania terenu i małej architektury;
- 9) zaopatrzenie w gaz – ustala się w oparciu o sieć gazową, rozbudowywaną w miarę potrzeb;
- 10) nie dopuszcza się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych w postaci przydomowych zbiorników na gaz;
- 11) ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się wykorzystanie proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska;
- 12) telekomunikacja – ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru Planu z wykorzystaniem sieci telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej (poprzez jej budowę w miarę potrzeb):
 - a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej w liniach rozgraniczających ulic (dróg),
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) elektroenergetyka – Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznych oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych, w dostosowaniu do potrzeb programowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 14) realizacja obiektów służących wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii dopuszczalna jest na obszarze Planu zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz ustaleniami Planu;
- 15) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe; podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze Planu.

3. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia w drogach i poza liniami rozgraniczającymi dróg.

4. Ustala się jako minimalne parametry dla nowej sieci wodociągowej – $\varnothing$ 80, kanalizacyjnej grawitacyjnej – $\varnothing$ 150, kanalizacyjnej tłocznej – $\varnothing$ 50, gazowej – $\varnothing$ 25, elektroenergetycznej – 0,23 kV.

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

§ 13.1. W zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej Plan ustala:

- 1) zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu wynikają z obowiązujących przepisów na terenie miasta Piastowa;
- 2) ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów o utrzymaniu porządku i czystości w mieście. Postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w tym zakresie.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Plan ustala, że na obszarze Planu system komunikacji tworzą:

- 1) drogi publiczne (nie wydzielane w Planie);
- 2) ścieżki rowerowe (nie wydzielane w Planie);
- 3) ciągi piesze (nie wydzielane w Planie).

2. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

3. Plan dopuszcza wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5m.

4. Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN – 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usług edukacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej – 5 miejsc do parkowania;
- 3) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznaczonym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku terenów o kilku różnych funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić osobno dla każdej z tych funkcji;
- 5) dopuszcza się wspólne bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych w pasie drogowym terenu drogi publicznej (poza obszarem planu) po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na odcinku przyległym do terenu 1UE-UZ.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych Planem, Plan ustala:

- 1) Plan nie wskazuje terenów do objęcia obowiązkiem scalania i podziału nieruchomości;
- 2) Plan dopuszcza scalenia i podziały nieruchomości niesprzeczne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji ustaleń Planu;
- 3) Plan ustala minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
 - a) dla działek, których część będzie stanowiła wewnętrzny dojazd do podstawowej jej części przeznaczonej na cele zgodne z przeznaczeniem w Planie, minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny wynosić – 20m,
 - b) dla działek przeznaczonych pod nowoprojektowane drogi wewnętrzne – 5m.
- 4) Plan określa kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla nieruchomości, których granice mają kąt w przedziale 85⁰-90⁰ położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, dokonywanie scaleń i podziałów zachowujących kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale kąta 85⁰-90⁰;
 - b) dla pozostałych nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale 30⁰-90⁰;
- 5) minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych objętych Planem, Plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy i gabarytów obiektów oraz dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN (tereny: 1MN, 2MN) Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów, Plan ustala:
 - a) przeznaczenie terenu na poszerzenie działek sąsiadującego kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest przewidziany na przyłączenie do działek w obrębie tego terenu,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 50 m²;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem.

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

§ 18. 1. Na terenie oznaczonych na rysunku symbolem UE-UZ (1UE-UZ) Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług edukacji (przedszkole) oraz usług zdrowia (żłobek) i pomocy społecznej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 3) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym Plan ustala:
 - a) budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, parkingi, dojazdy i drogi wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej,
 - b) nadziemną intensywność zabudowy – minimalną 0,0001 - maksymalną – 2,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy – 11 m,
 - f) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadek dachu od 5° do 50° (9% - 120%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - g) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - i) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²,
 - j) obowiązują ustalenia §15 i §16 Planu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - a) dojazd – drogą publiczną (poza Planem) ulicą Żbikowską i drogami wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,

- b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki,
- c) ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §14 ust. 4,
- d) Dopuszcza się bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych w pasie drogowym zgodnie z zapisami §14 ust. 4 pkt. 5.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się, że przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji itp., w których ustalenia Planu brane są pod uwagę należy posługiwać się ustaleniami szczegółowymi oraz ustaleniami ogólnymi Planu oraz rysunkiem Planu stanowiącym załącznik nr 1, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania w stosunku do obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, a także lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

§ 20. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego Planu - 0%.

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

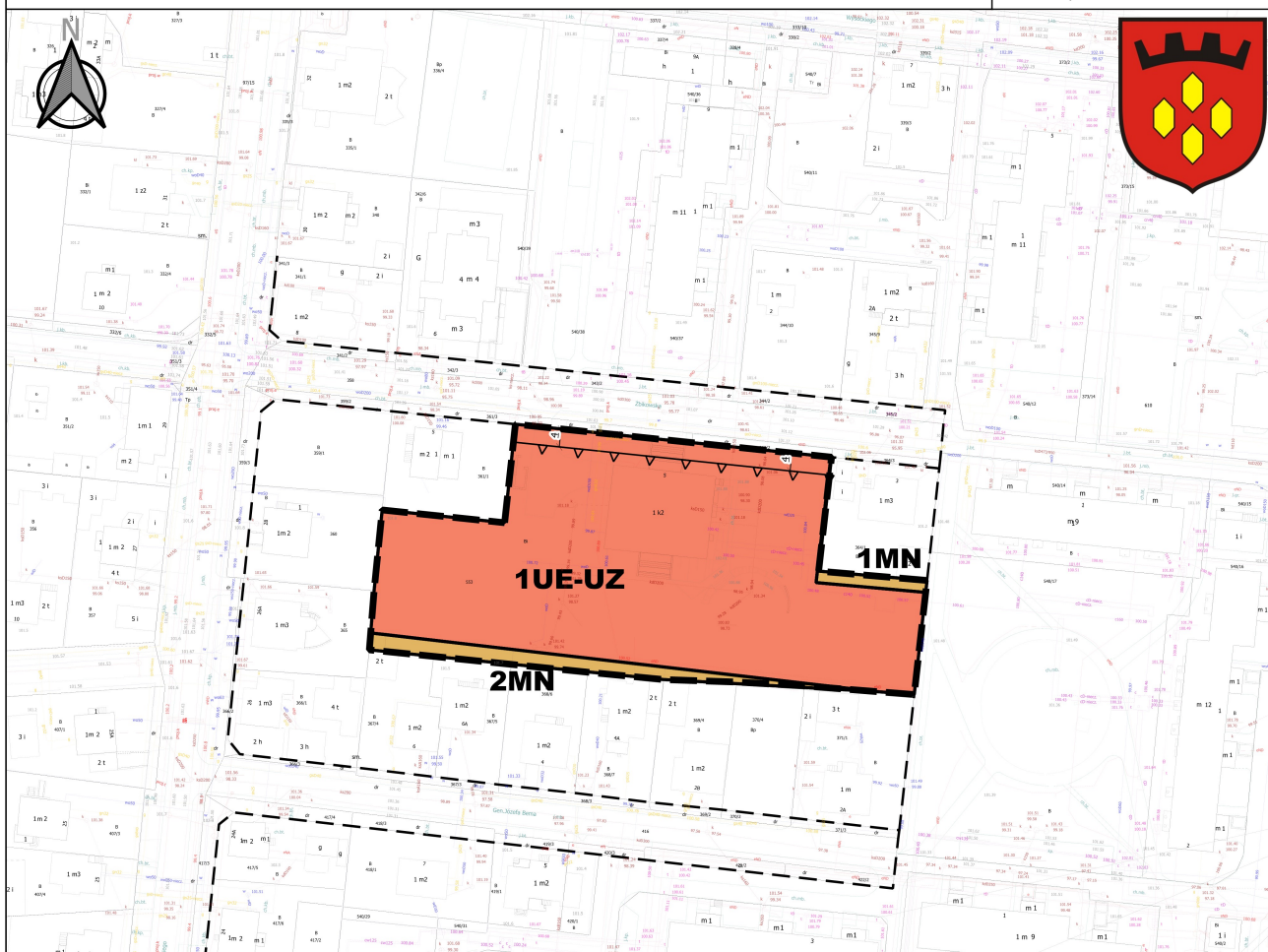
§ 22. W dniu wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód II” uchwalona Uchwałą Nr LXII/297/2010 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 16 lutego 2010 roku w granicach obowiązywania niniejszego Planu.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piastowie

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA SZEŚCIU WYBRANYCH OBSZARÓW W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA PIASTOWA - ETAP I

Załącznik nr 1
do Uchwały nr / /2025
Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 3 lipca 2025 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE [W METRACH]
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UE-UZ – TEREN USŁUG EDUKACJI ORAZ USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIASTÓW
uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie nr XXXV/163/2008 z dnia 1 lipca 2008 r.



Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA SZEŚCIU WYBRANYCH OBSZARÓW W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA PIASTOWA - ETAP I

FAZA: UCHWALENIE

OPRACOWAŁ: Zespół pod kierunkiem:
mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

SKALA 1:1000

DATA: LIPIEC 2025

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Piastowie
 z dnia 3 lipca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530) Rada Miejska w Piastowie rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Piastowie

z dnia 3 lipca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/.../... Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 3 lipca 2025 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów
w północno-zachodniej części miasta Piastowa – etap I, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów
w północno-zachodniej części miasta Piastowa – etap I został przygotowany w oparciu o uchwałę
nr LXXVIII/536/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w
północno-zachodniej części miasta Piastowa zmienionej uchwałą nr IV/21/2024 Rady Miejskiej w Piastowie
z dnia 9 lipca 2024 r. zmieniającą uchwałę nr LXXVIII/5376/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 23
kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla sześciu wybranych obszarów w północno-zachodniej części miasta Piastów. Obszar
planu obejmuje działkę ew. nr 553 obręb 01. Powierzchnia 5163 m².

Na terenie obszaru objętego planem nie występuje na żadna forma przyrody, teren nie jest położony w
strefach ochronnych terenów zamkniętych, brak jest zarejestrowanych osuwisk oraz terenów zagrożonych
osuwaniem się mas ziemnych, nie występują zabytki.

W wyniku realizacji ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu został opracowany projekt
planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą
skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.:
przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb
kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z
istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie
infrastruktury technicznej. Głównym założeniem realizacji niniejszego planu miejscowego jest rozszerzenie
możliwości zagospodarowania działki z terenu usług oświaty na tereny usług edukacji oraz usług zdrowia i
pomocy społecznej. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania
terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w
tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została
przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii
rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii
zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i
zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i
urządzeń technicznych, zasadom dotyczącym kolorystyki i materiałów dla dachów i elewacji budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska,

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 6) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 7) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miasta Piastowa, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych dot. projektu planu miejscowego,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 8) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnienie zapisów 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 r. poz. 1688), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, nie złożono wniosków. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 26 marca 2025 r. do 24 kwietnia 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 7 kwietnia 2025 r. o godz. 16.00 odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowymi, natomiast 14 kwietnia 2025 r. od godziny 16.00 do 18.00 odbył się dyżur projektanta.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 30 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 13 maja 2025 r. od 16.15 do 16.45 odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowymi, natomiast 15 maja 2025 r. od godziny 16.15 do 17.15 odbył się dyżur projektanta.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastów

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Piastów zostało uchwalone uchwałą Nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

Teren nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

Na obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Zachód II” uchwalonego Uchwałą Nr LXII/297/2010 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 16 lutego 2010 roku.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu jest pozytywne w odniesieniu do finansów publicznych i budżetu gminy.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku art. 67 ust. 3 pkt. 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).