

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA „E. ORZESZKOWEJ - POŁUDNIE”

Łódź, czerwiec 2011

Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi
M.Reterski i M.Pasternak- Wiśniewska -spółka jawna
Gdańska 112 p.53 90-508 Łódź
tel/fax (42) 636 8725
0 501 129 154
brpwlodzi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

NAZWA OPRACOWANIA:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA „E. ORZESZKOWEJ - POŁUDNIE”

ZLECENIODAWCA:

MIASTO PIASTÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant zespołu	mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr 1279/92
autorzy planu:	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. arch. Robert Warsza mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- komunikacja	mgr inż. Bogdan Piasecki
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska
	mgr inż. Elżbieta Kurzypska
- współpraca	tech. Anna Potocka

Łódź, czerwiec 2011

UCHWAŁA NR X/34/2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 21 czerwca 2011 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „E.Orzeszkowej - południe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXIII/301/2010 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „E. Orzeszkowej- południe” na obszarze obejmującym tereny oznaczone symbolami 1MN, 1MW, 3MW, 21KPJ, Rada Miejska w Piastowie uchwala co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „E. Orzeszkowej - południe”, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., składający się z:

1. części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;

2. części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;

3. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Granice planu, które określa załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIII/301/2010 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „E. Orzeszkowej- południe”, oznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

1) od północy – po południowej granicy działki ewid. nr 159 (ul. E. Orzeszkowej),

2) od wschodu – po zachodniej granicy działki ewid. nr 50/2 (ul. Ks. J. Popiełuszki),

3) od południa – po północnej granicy działki ewid. nr 366/3 (ul. Klonowa),

4) od zachodu – po wschodniej granicy działki ewid. nr 47/1 (ul. Harcerska).

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§3. Celem planu jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa, ”E. Orzeszkowej – Południe” zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/162/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., na obszarze obejmującym tereny oznaczone symbolami 1MN, 1MW, 3MW, 21KPJ.

§4.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego uchwałą o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
   2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu,
   3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
   4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną budynkami powierzchnię działki,
   5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji naziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
   6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzony w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
   7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tą ścianę okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynków, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że wysunięte elementy budynku nie wykraczają poza granice działki lub terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie naruszają przepisów odrębnych), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu,
   8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych,
   10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, zgodnie z definicją w pkt.9, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz nie powodującą uciążliwości wykraczających poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
   11) **reklamie, nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy,
   12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczone na działce, na której ta działalność jest prowadzona,
2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§5. Dla obszaru, objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały, ustala się:

1. podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§6. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:
1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
2. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
4. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§7.
1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

§8. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
1. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
3. teren drogi dojazdowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD.**

§9. Plan ustala **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
1. obowiązek lokalizowania nowych budynków na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy;
2. możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

3. obowiązek zastosowania na terenach, o tym samym podstawowym przeznaczeniu, budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;
4. zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków oraz ogrodzeń;
5. zagospodarowanie terenów dróg poprzez:
   1) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
   2) usytuowanie obiektów wyposażenia, takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, itp. wzdłuż ciągów zieleni przyulicznej;
   3) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
      a. budowy nawierzchni, w szczególności chodników, miejsc postojowych,
      b. obiektów wyposażenia, takich jak: latarnie, kosze, ławki itp.,
      c. budowli i urządzeń technicznych, takich jak: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
   4) możliwość lokalizacji poza jezdnią, o ile pozwala na to szerokość i klasa drogi, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
   5) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg (w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowy i systemem informacji miejskiej);
6. możliwość lokalizacji reklam i szyldów, umieszczonych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o maksymalnej powierzchni 3 m² dla działki usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem MW lub MN.

§10. Plan ustala **zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń**:
1. dla terenu oznaczonego symbolem MN:
   1) w przypadku lokalizowania ogrodzeń, obowiązek sytuowania ich w liniach rozgraniczających dróg lub terenów;
   2) dla ogrodzeń frontowych ustala się:
      a. obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych posiadających minimum 50% prześwitu, umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt,
      b. możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),
      c. wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m,
      d. dostosowanie kolorystyki i materiałów ogrodzeń do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich,
      e. zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
   3) dla ogrodzeń bocznych ustala się:
      a. dla ogrodzeń pełnych obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),
      b. możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m pod

warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt (np. otwory w poziomie gruntu),

c. wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m,

d. zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

2. dla terenu oznaczonego symbolem MW, w przypadku lokalizowania ogrodzeń, obowiązek realizacji ich w formie:

1) żywopłotów lub,

2) ogrodzeń ażurowych posiadających minimum 50% prześwitu, umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt, o maksymalnej wysokości ogrodzenia wynoszącej 1 m, na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,3 m, z dostosowaniem kolorystyki i materiałów ogrodzeń do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

§11. Plan ustala **zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1. do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy;

2. obowiązek zmiany dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:

1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki,

2) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich;

3. zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na całym obszarze planu, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy w granicach terenu budowy na czas określony w pozwoleniu na budowę;

4. zakaz przekształcania tymczasowych obiektów budowlanych na docelowe.

§12. Plan ustala **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**

1. plan zakazuje:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,

2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,

3) samowolnego wycinania drzew z wyjątkiem przypadków o których mowa w przepisach odrębnych, oraz w sytuacjach gdy istniejące drzewa stwarzają bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowią przeszkodę dla lokalizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

4) samowolnego nasypywania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich;

2. plan ustala obowiązek:

1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny,

2) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni;

3. plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, teren **MW** – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i teren **MN** - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, podlegające ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami

odrębnymi;

4. plan ustala, ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), objętego wysoką ochroną, ochronę wód podziemnych poprzez:
   1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
   2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§13.

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dotyczące:
   1) maksymalnej wysokości zabudowy;
   2) maksymalnej intensywności zabudowy;
   3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
   4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
   5) nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1 określone są w rozdziale 2.

§14. Plan ustala **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1. plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń;
2. ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:
   1) 1 MN:
      a. minimalna szerokość frontu działki:
         - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
         - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu) – 12 m,
      b. minimalna powierzchnia działki:
         - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 600 m²,
         - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jeden segmentu) – 400 m²,
      c. minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zbliżony do kąta położenia granic działek sąsiednich;
   2) 1MW:
      a. minimalna szerokość frontu działki:30 m,
      b. minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
      c. minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zbliżony do kąta położenia granic działek sąsiednich.

§15. Plan ustala **zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. obowiązek wyposażenia i obsługi terenów poprzez istniejące i rozbudowywane sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną;
2. możliwość wyposażenia terenów w sieci innych mediów technicznych, w tym sieć gazową, kanalizację deszczową i sieć cieplną przy zachowaniu ustaleń planu i przepisów odrębnych;

3. obowiązek lokalizacji urządzeń liniowych podziemnego i nadziemnego uzbrojenia:
   1) w liniach rozgraniczających dróg,
   2) w uzasadnionych przypadkach - poza terenami dróg:
      a. w pasach terenów wyznaczonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi,
      b. w innych lokalizacjach, pod warunkiem, że zostanie zapewniona możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad ustalonych w planie i wynikających z przepisów odrębnych;
4. możliwość lokalizacji na całym obszarze planu obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków, komór na sieciach ciepłowniczych i innych urządzeń technicznych, na podstawie opracowań technicznych;
5. obowiązek zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu;
6. możliwość rozbudowy i przebudowy urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń i sieci przebiegających przez tereny niepubliczne w celu wykonywania bieżących napraw;
8. w zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:
   1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
   2) obowiązek podłączenia do sieci wszystkich działek zabudowanych i planowanych do zabudowy,
   3) pełne pokrycie zapotrzebowania wody na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
9. w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** w systemie zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, plan ustala:
   1) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą, rozbudowywaną sieć kanalizacji sanitarnej,
   2) obowiązek podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich działek zabudowanych i projektowanych do zabudowy,
   3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i cieków powierzchniowych oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
10. w zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
   1) odprowadzanie wód opadowych z ulic poprzez istniejące kanały deszczowe i rozbudowę sieci w ulicach nie wyposażonych,
   2) głównym odbiornikiem wód opadowych jest rów Reguły – Malichy, przebiegający poza obszarem planu, przez teren gminy Michałowice,
   3) możliwość odprowadzania wód opadowych „umownie czystych” z terenów zabudowy jednorodzinnej, powierzchniowo na teren działki i przez infiltrację do gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej czynnej działki, nadmiar wód może być gromadzony w zbiornikach retencyjnych na terenie działki lub odprowadzany do kanałów deszczowych;
11. w zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:
   1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie,
   2) bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,

3) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) możliwość prowadzenia sieci w formie kablowej oraz przebudowę sieci napowietrznej na kablową;

12. w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (tj. energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%), gdzie kominki stanowić mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
2) możliwość ogrzewania budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych;

13. w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia po jej rozbudowie,
2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
4) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
5) obowiązek przeniesienia poza jezdnię gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią,
6) obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prac modernizacyjnych prowadzonych w drodze;

14. w zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) obowiązek kablowania nowej sieci telekomunikacyjnej,
3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

15. w zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

§16. Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych**:

1. powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
1) droga dojazdowa publiczna oznaczona symbolem **1KDD (ul. Lipowa)** o szerokości zmiennej od 15 m do 16 m,
2) drogi znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem: **ul. E. Orzeszkowej, ul. Harcerska, ul. Klonowa, ul. Ks. J. Popiełuszki;**

2. plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując:
1) minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m,
2) przy drogach nieprzelotowych obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;

3. plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
1) dla terenu oznaczonego symbolem: 1MW:

a. 1 miejsce postojowe/ 1 lokal mieszkalny,

b. 1 miejsce postojowe/30 m² lokalu użytkowego;

2) dla terenu oznaczonego symbolem: 1MN:

a. 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,

b. 1 miejsce postojowe/30 m² lokalu użytkowego;

3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;

4) dla terenu 1MW w uzasadnionych przypadkach (takich jak ochrona istniejącej zieleni, niewystarczająca powierzchnia istniejącej działki), gdy zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce lub w granicach terenu jest niemożliwe, dopuszcza się dostosowanie ich ilości do indywidualnych możliwości działki lub terenu,

4. plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,

2) zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,

3) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,

4) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15.

Rozdział 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§17. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza - nie więcej niż jeden budynek na działce;

2. *Przeznaczenie dopuszczalne:*

1) zabudowania gospodarcze i garaże:

a. pomieszczenia usytuowane w budynku mieszkalnym o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 m² lub,

b. obiekty wolno stojące - nie więcej niż jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy na działce o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 m²,

2) usługi nieuciążliwe – usytuowane w budynku mieszkalnym,

3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia z zakresu łączności publicznej, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

3. *Charakter działań:*

1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu,

2) realizacja nowej zabudowy;

4. *Warunki urbanistyczne:*

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a. mieszkaniowej – do 3 kondygnacji naziemnych - do 11 m,

b. gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna – do 5 m,

c. dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan ustala zakaz nadbudowy;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%,

3) maksymalna intensywność zabudowy działki: 0,8,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 40%;

5. *Architektura:*

1) dachy:

a. dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º,

b. dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15º do 45º,

c. w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;

2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

a. dachy - dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, z zachowaniem jednakowej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce, a dla istniejących dachów płaskich – materiał dowolny,

b. elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,

c. ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich;

6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*

1) zakaz lokalizacji w jednym segmencie budynku bliźniaczego więcej niż jednego lokalu mieszkalnego;

2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

a. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,

b. zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,

c. zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,

d. zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,

e. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13,

f. zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14,

g. zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15,

h. zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych - §16.

§18. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe* – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2. *Przeznaczenie dopuszczalne:*

1) usługi nieuciążliwe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,

2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące,

3) komunikacja wewnętrzna,

4) zieleń urządzona,

5) urządzenia sportowe i rekreacyjne,

6) mała architektura,

7) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe,

przepompownie ścieków, urządzenia z zakresu łączności publicznej, itp.) wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

3. *Charakter działań:*

1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu,

2) realizacja nowej zabudowy;

4. *Warunki urbanistyczne:*

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a. mieszkaniowej – do 5 kondygnacji naziemnych - do 18 m,

b. gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna – do 5 m,

c. dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan ustala zakaz nadbudowy;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 40%,

3) maksymalna intensywność zabudowy działki: 2,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 20%;

5. *Architektura:*

1) dachy płaskie lub strome: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10º do 30º,

2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

a. dachy:

- płaskie – materiał dowolny,
- strome: dachówka ceramiczna lub inny rodzaj pokrycia dachowego imitujący dachówkę w kolorze ceglastym, brązowym, czerwonym, z zachowaniem jednakowej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,

b. elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,

c. ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich;.

6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*

1) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;

2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

a. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,

b. zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,

c. zasad tymczasowego zagospodarowania terenów - §11,

d. zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,

e. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - §13,

f. zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §14,

g. zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15,

h. zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych - §16.

Rozdział 3
PRZEPISY KOŃCOWE

§19. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

1. 5 % dla terenów oznaczonych symbolami MW, MN;
2. 0,1 % dla terenu oznaczonego symbolem KDD.

§20. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa, ”E. Orzeszkowej – Południe” zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/162/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 roku.

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.