

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa**

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, zawierający część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr LVI.377.2022 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 4 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa.

Planem objęto obszar położony w granicach miasta Pilawa oznaczony w ewidencji gruntów i budynków numerami 565/1, 565/31, 566/1, 566/3, 570/36, 574/7.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta Pilawa. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 2,6 ha.

Opracowanie planu dla przedmiotowego terenu umożliwi realizację zabudowy produkcyjnej (rozbudowa zakładu), zgodnie z oczekiwaniami inwestora i samorządu Miasta Pilawa.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa, uchwalonym uchwałą Nr XLII.250.2014 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 27 stycznia 2014 r., zmienionym uchwałą Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019 r. oraz uchwałą Nr LXX.462.2023 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 21 września 2023 r., obszar ten ma wyznaczony kierunek przeznaczenia jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Niniejsze uzasadnienie zawiera następującą ocenę przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która wskazuje, że w planie uwzględniono:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - planowana zabudowa o funkcji produkcyjnej zapobiega niekontrolowanej urbanizacji, uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu oraz potrzeby rozwoju istniejącego zakładu.
2. **walory architektoniczne i krajobrazowe** - określone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów o podobnym charakterze zrealizowanych już na terenie objętym planem oraz w jego sąsiedztwie.
3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno - ściekową, wodami opadowymi; grunty występujące w obszarze objętym planem nie podlegają ochronie (użytki: B, Ba, RV, RIVb, PsV).
4. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na terenie objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

5. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** - ustalono minimalną powierzchnię działki i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania odpowiednich standardów; dopuszczono realizację hydrantów w celu umożliwienia działań ratunkowych; ustalono miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową.
6. **walory ekonomiczne przestrzeni** - w poprzednim planie przeznaczenie dla obszaru objętego planem to, obok zabudowy produkcyjno-usługowej, także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa. Zmiana przeznaczenia całości obszaru objętego planem na teren zabudowy o charakterze produkcyjnym umożliwi rozbudowę istniejącego zakładu, co spowoduje podwyższenie wartości nieruchomości oraz wzrost dochodów własnych gminy.
7. **prawo własności** - właściciel terenu miał wgląd do projektu planu w trakcie procedury planistycznej oraz możliwość składania wniosków i uwag.
8. **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** - zostały zabezpieczone poprzez odpowiednie ustalenia w zakresie wysokości zabudowy oraz poprzez zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej równych i wyższych niż 75 m nad poziomem terenu.
9. **potrzeby interesu publicznego** - zostały zabezpieczone poprzez ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu.
10. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** - planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących systemów infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna).
11. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.
12. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - przez cały czas trwania procedury planistycznej zapewniono dostęp do projektu planu, przy zachowaniu kolejności kroków procedury, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
13. **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** - na obszarze objętym planem istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa.

Rada Miejska w Pilawie uchwaliła niniejszy plan, podejmując uchwałę Nr LXXIII.477.2023 z dnia 17 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa. Wojewoda Mazowiecki

Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.270.2023 z dnia 22 grudnia 2023 r. stwierdził nieważność ww. uchwały.

W związku z powyższym, na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wprowadzono konieczne zmiany wskazane przez Wojewodę, a następnie powtórzono procedurę od etapu opinii i uzgodnień, tj. ponownie przekazano właściwym organom celem zaopiniowania i uzgodnienia poprawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pilawa.**

Ustalenia przedmiotowego planu nie są sprzeczne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z uchwałą w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętą uchwałą Nr XXV.167.2017 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 2 lutego 2017 r.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Finansowanie projektu inwestycyjnego, zgodnie z przeznaczeniem planu, będzie realizowane w 100% poprzez środki własne inwestora. Na podstawie bilansu dochodów i wydatków w poszczególnych latach obowiązywania prognozy w okresie 10-letnim wynika, że wystąpi dodatni efekt ekonomiczny: nakłady inwestycyjne po stronie gminy nie występują, a dochody z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłat planistycznych wyniosą 1 367 000 zł.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta i gminy, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa szczegółowo określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.