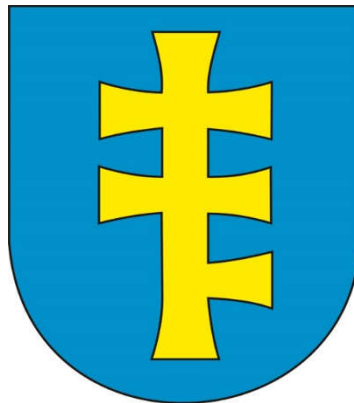


BURMISTRZ MIASTA I GMINY PILAWA

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PILAWA**

- TEKST PLANU -



**WYKONAWCA:
„URBI - PLAN”
PRACOWNIA URBANISTYCZNA
mgr inż. arch. MAŁGORZATA SIENKIEWICZ
upr. urb. Nr 880/89**

- 2023 rok -

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr LVI.377.2022 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 4 października 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, Rada Miejska w Pilawie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa uchwalonego uchwałą Nr XLII.250.2014 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 27 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa, zmienionego uchwałą Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019 r. oraz uchwałą
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, zwany dalej „planem”.
2. Granica obszaru objętego planem obejmuje teren oznaczony w ewidencji gruntów i budynków numerami 565/1, 565/31, 566/1, 566/3, 570/36, 574/7, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
 - 2) 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 stanowiące załącznik Nr 3;
 - 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie

odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4.

4. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

§ 2

1. 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 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.

2. Plan nie określa, ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów 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.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią materiały termoizolacyjne, w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000;
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
 - 5) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w tym rzemieślnicze, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 6) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową, odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni służącej funkcji produkcyjnej, magazynowej oraz pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne;
 - 7) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć zabudowę służącą realizacji produkcji przemysłowej i rzemiosła - budynki produkcyjne, magazynowe, zbiorniki, silosy, garaże i towarzyszące im kompleksowe budowle;
 - 8) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytą roślinnością pełniącą funkcję osłonową lub estetyczną;
 - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi z wyłączeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym UH-PP-PS;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) wymiarowanie w metrach.
2. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się harmonijne dostosowanie budynków do otaczającego krajobrazu w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań poprzez zastosowanie odpowiedniej intensywności i wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 8;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i kształtowanie w jej obrębie zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 8;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i techniczno-budowlanych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 6

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 8;
- 2) ustala się, że emisja substancji i energii, a w szczególności dotycząca wytwarzania wibracji, promieniowania, hałasu, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami obowiązują powszechne przepisy prawa oraz przepisy miejscowe warunkujące utrzymanie właściwych poziomów substancji w powietrzu.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi wskazuje się zakaz prowadzenia robót ziemnych, które mogłyby powodować trwałe lub okresowe zalewanie wodami opadowymi działek sąsiednich lub wywoływać osuwanie się gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) wskazuje się odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

- 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych z zachowaniem stosunków wodnych oraz przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.
5. **W zakresie gospodarowania odpadami** wskazuje się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Rozdział 4

SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§7

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do położenia pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem odchylenia do 25%;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

Rozdział 5

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 8

1. W związku z położeniem terenu w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i techniczno-budowlanych zmniejszających emisję hałasu i zanieczyszczania powietrza.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 6

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

1. Plan ustala powiązanie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne, położone poza granicą obszaru objętego planem.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zasad parkowania ustala się liczbę miejsc parkingowych:
 - 1) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni

użytkowej produkcyjnej, magazynowej;

- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla osób z karta parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:
 - 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości równej i wyższej niż 75 m nad poziomem terenu;
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80mm, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do systemu zbiorczego miejskiej kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90mm, odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu;
 - 2) ustala się obowiązek uprzedniego oczyszczenia przez urządzenia zlokalizowane na działkach budowlanych ścieków technologicznych nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie **wód opadowych i roztopowych**:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na teren nieutwardzony w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **usuwania odpadów stałych** wskazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** do celów grzewczych i technologicznych:
 - 1) ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez odbudowę, rozbudowę, przebudowę, remont i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych, a także odbudowę, rozbudowę, przebudowę, remont, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowę nowych stacji;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych 15 kV, 0,4 kV związanych z zasilaniem terenu objętego niniejszym planem lub biegnących przez niego tranzytowo, trasy linii i lokalizacje stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony zieleni;
 - 4) dopuszcza się adaptację istniejących i budowę nowych sieci oświetlenia ulic, placów lub innych terenów, które wymagają oświetlenia ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia;
 - 5) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.
9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny**:
 - 1) ustala się zasilanie z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń sieci gazociągowej o minimalnej średnicy 32mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU

§ 11

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren usług handlu lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UH-PP-PS**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
 - 2) parkingi;
 - 3) garaże, wiaty, budynki gospodarcze związane z funkcją terenu;
 - 4) zielenią urządzone.
3. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy UH-PP-PS:**

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej.
4. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0m dla budynków produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, magazynów;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0m dla budynków usługowych;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0m dla garaży, wiat, budynków gospodarczych związanych z funkcją terenu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m dla obiektów technologicznych;
 - 5) przy realizacji połączeń dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połączenia wynoszącego od 0° do 30°.
5. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w wysokości 30%.

Rozdział 9

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 12

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
 - 1) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu w planie, z uwzględnieniem zakazu, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2;
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu w planie.

Rozdział 10

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI.245.2021 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 29 czerwca 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2021r. poz. 6819).

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilawa.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pilawie

.....