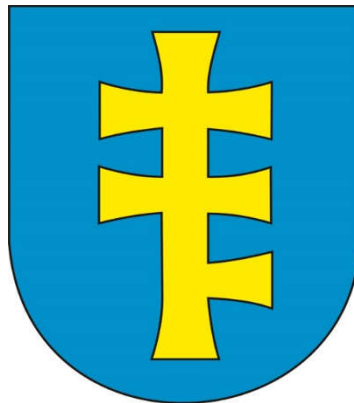


BURMISTRZ MIASTA I GMINY PILAWA

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PILAWA**

- TEKST PLANU -



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

- 2022 rok -

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE
z dnia

**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 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr XLVII.313.2022 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 4 marca 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. uchwala, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa.
2. Granica obszaru objętego planem obejmuje teren oznaczony w ewidencji gruntów i budynków numerem 1324/5, 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
 - 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
 - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
 - 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza granic działki budowlanej;
 - 7) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową, odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni służącej funkcji magazynowej, biurowej oraz pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne;
 - 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) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym MW;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) wymiarowanie w metrach.

Rozdział 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 5

1. 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, kąta nachylenia dachu i kolorystyki budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 6;
 - 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 6;
 - 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, w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 6

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. Ustala się, że emisja substancji i energii, a w szczególności dotycząca wytwarzania wibracji, promieniowania, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. **W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 6.
5. **W zakresie ochrony przed hałasem** nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska: teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
6. **W zakresie ochrony powietrza** przed zanieczyszczeniami obowiązują powszechne przepisy prawa oraz przepisy miejscowe warunkujące utrzymanie właściwych poziomów substancji w powietrzu.

7. **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.
8. **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.
9. **W zakresie gospodarowania odpadami** wskazuje się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Rozdział 4

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 7

1. Plan ustala powiązanie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez działkę o nr ewid. 1324/2 i część działki o nr ewid. 1321/2, położone poza granicą planu, zapewniające dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 805 klasy głównej - Al. Wyzwolenia, położonej poza granicą planu.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem bezpośrednio z drogi publicznej wojewódzkiej nr 805 klasy głównej - Al. Wyzwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi wewnętrzne, realizowane w ramach ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem MW, zgodnie z § 9 i przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad parkowania ustala się liczbę miejsc parkingowych:
 - 1) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
 - 3) zapewnienie miejsc parkingowych dla osób z karta parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zasad realizacji miejsc postojowych dla rowerów: minimum 10 miejsc/100 miejsc parkingowych dla samochodów.
6. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w ramach parkingów podziemnych.

Rozdział 5
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY
SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8

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 50 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** 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.
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:
 - 1) ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń kogeneracyjnych, urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wykluczeniem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych 15 kV, 0,4 kV związanych z zasilaniem terenu objętego niniejszym planem lub biegnących przez

- nego tranzytowo, trasy linii i lokalizacje stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony zieleni;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących i budowę nowych sieci oświetlenia ulic, placów lub innych terenów, które wymagają oświetlenia ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
 - 6) dopuszcza się zasilanie z urządzeń kogeneracyjnych.
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 istniejącej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń sieci gazociągowej o minimalnej średnicy 32mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 9

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
 - 2) place zabaw;
 - 3) parkingi, w tym parkingi podziemne;
 - 4) garaże, budynki gospodarcze, wiaty;
 - 5) obiekty małej architektury;
 - 6) zielenią urządzone.
4. Dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w ramach usług nieuciążliwych, w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.
5. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy MW:**
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej.
6. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0m dla garaży i budynków gospodarczych, wiat;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m dla obiektów małej architektury;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0m dla pozostałych obiektów budowlanych;
 - 5) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 12°;
 - 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła, kamień i szkło w ich naturalnych barwach.
7. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**
 - 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do położenia pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem odchylenia do 30%;
 - 2) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki: 40 m.
8. Ustalone w ust. 7 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej, których celem jest poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.
9. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w wysokości 1%.

Rozdział 7

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 10

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 § 8 ust. 1 pkt 2;
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu w planie.

Rozdział 8

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-205/2005 Rady Miejskiej w

Pilawie z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006r. Nr 52, poz. 1691, z 2008r. Nr 145, poz. 5102, z 2013r. Nr 98, poz. 6102, z 2020r. poz. 1635, poz. 1636, poz. 4243, poz. 11204, z 2021r. poz. 6819).

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilawa.

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 14

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pilawie

.....