

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIASTA PILAWA**

- TEKST PLANU -



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

**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 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XL.270.2018 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 8 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa oraz uchwałą Nr XI.71.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL.270.2018 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 8 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa oraz uchwałą Nr XVIII.134.2020 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 6 lutego 2020 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 2019r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa, uchwała, 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 północno – wschodnią część miasta Pilawa i przebiega po północnej granicy ulicy Aleja Wyzwolenia (działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 675 i 1289/68), po wschodniej granicy terenów kolejowych (działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 1289/ 105), następnie po południowej granicy działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami: 1289/95, 1289/144, 1752, po wschodniej granicy działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 296/6 na głębokość 78m od działki 1289/110, dalej równoległe do północnej granicy działki drogowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 466/1) na głębokość 100m do wschodniej granicy działki drogowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 466/2, dalej w

kierunku południowym do północnej granicy działki drogowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 576, następnie w kierunku wschodnim, po północnej granicy działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 576 do wschodniej granicy działki drogowej nr 674, dalej na południe po wschodniej granicy miasta Pilawa, 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### § 3

1. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze 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

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;
  - 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, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
  - 6) **usługach (zabudowie usługowej)** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą 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;
  - 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej,

- administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze;
- 9) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową, odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni służącej funkcji produkcyjnej, magazynowej, biurowej oraz pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne;
  - 10) **strefie potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 19,0m po obu stronach od osi linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 11) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą realizacji produkcji przemysłowej i rzemiosła – budynki produkcyjne, magazynowe, zbiorniki, silosy, garaże i towarzyszące im kompleksowe budowle;
  - 12) **zabudowie produkcyjno– usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową, produkcyjną lub oba te rodzaje zabudowy jednocześnie w dowolnej proporcji.
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.

## § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) granica obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) wymiarowanie w metrach;
  - 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
  - 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.
2. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## § 6

1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami, są linie rozgraniczające:
  - 1) terenów dróg publicznych: klasy dojazdowej KD – D, klasy zbiorczej KD - Z, klasy lokalnej KD – L;
  - 2) terenów ciągów pieszo – jezdnych KPJ;
  - 3) terenu zabudowy usług publicznych UP;
  - 4) strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przebiegającej przez tereny Z/U, PU, KD-D, KD-L, MN/U, MN na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### § 7

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie 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 planu;
  - 3) dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację istniejących w dniu wejścia w życie uchwały budynków, wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, po ich obrysie, pod warunkiem, że nadbudowywana lub przebudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

## Rozdział 3

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

#### § 8

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 PU i 2 PU.
3. **W zakresie ochrony środowiska**, ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
5. Ustala się, że emisja substancji i energii, a w szczególności dotycząca wytwarzania wibracji, promieniowania, hałasu, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, związana z przedsięwzięciami z zakresu usług i produkcji, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. **W zakresie ochrony przed hałasem** nakazuje się zachowanie na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP- jak dla terenu pod budynki związane ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci lub młodzieży.
7. **W zakresie ochrony powietrza** przed zanieczyszczeniami obowiązują powszechne przepisy prawa oraz przepisy miejscowe warunkujące utrzymanie właściwych poziomów substancji w powietrzu.
8. **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.
9. **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.
10. **W zakresie gospodarowania odpadami** wskazuje się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 4

### ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

#### § 9

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do położenia pasa drogowego  $90^\circ$ , z dopuszczeniem odchylenia do 25%;
  - 2) minimalna powierzchnia działek:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U –  $400 \text{ m}^2$ ,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN –  $400 \text{ m}^2$ ,
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MW –  $400 \text{ m}^2$ ,
    - d) dla terenu oznaczonego symbolem literowym UP –  $1500 \text{ m}^2$ ,
    - e) dla terenów oznaczonych symbolem literowym PU –  $400 \text{ m}^2$ ,
    - f) dla terenu oznaczonego symbolem literowym Z/U –  $900 \text{ m}^2$ ;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U – 14 m,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN – 14 m,
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MW – 20 m,
    - d) dla terenu oznaczonego symbolem literowym UP – 20 m,
    - e) dla terenów oznaczonych symbolem literowym PU – 20 m,
    - f) dla terenu oznaczonego symbolem literowym Z/U – 20 m.

2. Plan ustala granicę obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.
3. Plan dopuszcza przeprowadzenie scaleń w następujących etapach:
  - 1) etap I – obejmuje tereny 1 MN, 2 MN, 3 MN wraz z drogami 2 KD-D, 13 KD-D, 14 KD-D, 15 KD-D, 16 KD-D;
  - 2) etap II – obejmuje tereny 4 MN, 5 MN, 6 MN wraz z drogami 17 KD-D, 18 KD-D, 19 KD-D, 32 KD-D;
  - 3) etap III – obejmuje tereny 7 MN, 8 MN, 9 MN wraz z drogami 29 KD-D, 30 KD-D, 31 KD-D, 33 KD-D.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 10**

1. Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczoną graficznie na rysunku planu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 2) ustala się zakaz tworzenia hałd i nasypów;
  - 3) ustala się wysokość drzew i krzewów do 3,0 m;
  - 4) dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 w strefie potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem, w stosunku do gruntów przyległych do linii kolejowej wskazuje się uwzględnienie konieczności zachowania zgodności z przepisami odrębnymi mającymi na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a w szczególności:
  - 1) uwzględnienie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) usytuowanie budowli i budynków od granic obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

#### **§ 11**

1. Plan ustala powiązanie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy zbiorczej Nr 1375W, ul. Przemysłową,



oznaczoną na rysunku planu symbolem KD- Z oraz drogę publiczną klasy głównej Nr 805, Al. Wyzwolenia, położoną poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
  - 1) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD – Z;
  - 2) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD – L;
  - 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem od 1 KD – D do 33 KD – D;
  - 4) ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem od 1 KPJ do 3 KPJ;
  - 5) drogę publiczną klasy głównej (Al. Wyzwolenia – droga wojewódzka nr 805), położoną poza obszarem planu.
3. W zakresie zasad parkowania ustala się realizację miejsc parkingowych na działce budowlanej planowanej inwestycji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 7**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 12**

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
  - 1) ustala się powiązanie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych z układem sieci miejskich, położonych poza obszarem objętym planem, jako budowę, rozbudowę, przebudowę sieci;
  - 2) ustala się możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości równej i wyższej niż 50m nad poziomem terenu;
  - 4) ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności w pasie zawartym między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
  - 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę:**
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80mm, w 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 odprowadzenie 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 bytowych i komunalnych 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 i zagospodarowanie 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.
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) dopuszcza się lokalizację urządzeń kogeneracyjnych, urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem lokalizacji turbin wiatrowych i 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 terenów objętych niniejszym planem lub biegnących przez nie tranzytowo, trasy linii i lokalizacje stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczących 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) dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, a także w innych terenach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
  - 8) dopuszcza się zasilanie z urządzeń kogeneracyjnych.

8. **W zakresie telekomunikacji** obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci i urządzeń 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 TERENÓW**

#### **§ 13**

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej**, w ramach usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem od 1 MN/U do 21 MN/U.
2. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy MN/U:**
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% dla działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej.
3. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0m dla garaży i budynków gospodarczych, wiat;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m dla altan i obiektów małej architektury;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
  - 5) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 45°;
  - 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) dla dachów spadzistych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni koloru, z wyjątkiem jaskrawych.
4. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: minimum 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny i dodatkowo minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>.
6. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 30%.

#### § 14

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **od 1 MN do 9 MN**.
2. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy MN:**
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% dla działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej.
3. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0m dla budynków mieszkalnych;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m dla garaży i budynków gospodarczych, wiat;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m dla altan i obiektów małej architektury;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
  - 5) przy realizacji połączeń dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połączenia wynoszącego od 0° do 45°;
  - 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i brązu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła, kamień i szkło w ich naturalnych barwach;
  - 7) dla dachów spadzistych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni koloru, z wyjątkiem jaskrawych.
4. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: minimum 1,5 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny i dodatkowo minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>.
6. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 30%.

#### § 15

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.
2. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy MW:**
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 % dla działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej.
3. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m dla budynków mieszkalnych;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m dla garaży i budynków gospodarczych, wiat;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m dla altan i obiektów małej architektury;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
  - 5) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 45°;
  - 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) dla dachów spadzistych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni koloru, z wyjątkiem jaskrawych.
4. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
  5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>.
  6. 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%.

## § 16

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.
2. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy UP:**
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej.
3. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0m dla budynków usług publicznych;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0m dla garaży i budynków gospodarczych, wiat;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m dla altan i obiektów małej architektury;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
  - 5) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 35°;
  - 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.
4. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>.
6. 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%.

## § 17

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 PU, 2 PU**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się funkcję usługową i produkcyjną jako równorzędne bez konieczności łączenia.
3. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy PU:**
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej.
4. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0m dla budynków produkcyjno - usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0m dla budynków usługowych;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m dla garaży, budynków gospodarczych i wiat;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
  - 5) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 45°;
  - 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) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni koloru, z wyjątkiem jaskrawych.
5. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i minimum jedno miejsce parkingowe na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, magazynowej i składowej, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>.
7. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 30%.

## § 18

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zieleni lub zabudowy usług nieuciążliwych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z/U**.
2. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu Z/U:**
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej.
3. Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zieleni: minimum 30%.
4. **Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0m dla budynków usługowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0m dla wiat;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m dla obiektów małej architektury;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
- 5) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 45°;
- 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) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni koloru, z wyjątkiem jaskrawych.
5. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>.
7. 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%.

### § 19

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD – Z**.
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. 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%.

### § 20

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD – L**.
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. 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%.

### § 21

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **od 1 KD – D do 33 KD – D**.
2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

## **§ 22**

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod **tereny ciągów pieszo – jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **od 1 KPJ do 3 KPJ**.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

## **Rozdział 9**

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

## **§ 23**

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
  - 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
  - 2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów w planie, z uwzględnieniem zakazu, o którym mowa w §12 ust. 1 pkt 3;
  - 3) tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenów w planie.

## **Rozdział 10**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

## **§ 24**

W obszarze objętym niniejszym planem 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 zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa, zmienionego uchwałą Nr XX-120/2008 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 29 maja 2008r. zmieniającą uchwałą Nr XXXIX-205/2005 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa, zmienionego uchwałą XXXII.195/2013 Rady Miejskiej W Pilawie z dnia 15 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa.

## **§ 25**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilawa.

## **§ 26**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



**§ 27**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pilawie

.....