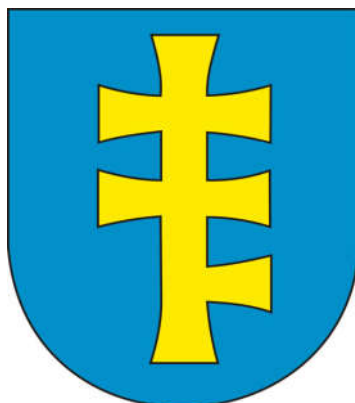


**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PILAWA**

- TEKST PLANU -



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

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE
z dniar.

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.2020.0.713 t.j. ze zm.), art. 27, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.0.293 t.j. ze zm.) w związku z uchwałą Nr XVI.113.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 12 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, zmienioną uchwałą Nr XVIII.135.2020 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 6 lutego 2020r. 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 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 1085/1, 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.
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 nie ustala, 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 zakaz 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 mapie zasadniczej 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) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytą roślinnością pełniącą funkcję osłonową lub estetyczną;
 - 7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności z zakresu administracji, usług o charakterze społecznym: żłobek, przedszkole, ochrona zdrowia, oświata i edukacja, kultura, kultura fizyczna i rekreacja, pomoc i opieka społeczna.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne stanowią treść załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;

- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.
2. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Ustala się przeznaczenie terenu - **teren usług publicznych**, oznaczony symbolem **UP**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
 - 2) place zabaw;
 - 3) parkingi;
 - 4) obiekty małej architektury służące rekreacji i wypoczynkowi;
 - 5) zielenią urządzoną.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m, z wyłączeniem budowli, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b;
 - 6) ilość kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) kąt nachylenia i kształt dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 8) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 9) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
 - 10) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw;
 - 11) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień.
4. **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 10%;
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla terenu, o którym mowa w ust. 1: 1000m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki dla terenu, o którym mowa w ust. 1: 25m.
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 1%.

§ 6

1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
 - a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

- b) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów w planie, z uwzględnieniem zakazu, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b.

§ 7

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się realizację zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 3;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawo ochrony środowiska;
 - 2) **w zakresie ochrony środowiska**, ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 3;
 - 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 przed hałasem** nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie oznaczonym symbolem UP jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony środowiska;
 - 5) **w zakresie ochrony powietrza** przed zanieczyszczeniami obowiązują powszechne przepisy prawa oraz przepisy miejscowe warunkujące utrzymanie właściwych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) **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;
 - 7) **w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:**
 - a) wskazuje się odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego,
 - b) 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;
 - 8) **w zakresie gospodarowania odpadami** wskazuje się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) **w zakresie kształtowania krajobrazu**, w granicach planu nie występują obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub architektoniczne.

§ 9

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez dostęp do istniejących dróg publicznych, położonych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w zakresie zasad parkowania:
 - a) ustala się minimum 6 miejsc parkingowych,
 - b) wskazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych dla rowerów: minimum 2 miejsca/20 miejsc parkingowych dla samochodów;
 - 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w ramach parkingów podziemnych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
 - a) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości równej i wyższej 50 m nad poziomem terenu;
 - 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø80mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) **w zakresie odprowadzania ścieków** ustala się odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego miejskiej kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90mm, odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu;
 - 4) **w zakresie wód opadowych i roztopowych** wskazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działki na teren nieutwardzony i zagospodarowanie w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej, 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, wskazuje się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejących i budowę nowych sieci oświetlenia ulic, placów lub innych terenów, które wymagają oświetlenia ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych, kolidujących z planowanymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **w zakresie telekomunikacji** wskazuje się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem;
- 9) **w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**
- a) ustala się zasilanie z istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych urządzeń sieci gazociągowej, o minimalnej średnicy Ø32mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 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).

§ 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

.....