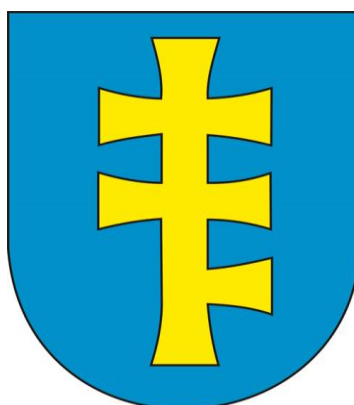


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PILAWA**

- 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945, ze zm.) w związku z uchwałą Nr V.34.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 15 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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

uchwała, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa, zwaną dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określają granice działek o numerze ewidencyjnym: 1295/5, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305/1, 1305/3, 1305/4, 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 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 kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) 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;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3

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 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 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;
- 8) **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.

§ 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 o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym,
2. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

Przeznaczenie terenów

Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MW(U)**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej – **KD-G**.

Rozdział 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 6

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i kształtowanie w jej w obrębie zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 7

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 szczegółowymi.
3. 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.
4. **W zakresie ochrony przed hałasem** nakazuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie oznaczonym symbolem MW(U) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, 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:**
 - 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.

8. **W zakresie gospodarowania odpadami** wskazuje się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 8

1. Plan ustala powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, poprzez drogę publiczną gminną klasy dojazdowej (KD-D) – ul. Dworcową połączoną istniejącym skrzyżowaniem z drogą publiczną wojewódzką nr 805 klasy głównej (KD-G) – Al. Wyzwolenia, położonymi poza granicami planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi wewnętrzne, realizowane w ramach ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem MW(U), zgodnie z §10 i przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zasad parkowania ustala się liczbę miejsc parkingowych:
 - 1) minimum 1,2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 2) minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
 - 3) zapewnienie miejsc parkingowych dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. W zakresie zasad realizacji miejsc postojowych dla rowerów: minimum 10 miejsc/ 100 miejsc parkingowych dla samochodów.
5. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w ramach parkingów podziemnych.

Rozdział 5

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9

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) zakaz lokalizacji stałych lub tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości równej i wyższej od 50m n.p.t.
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, a także w innych terenach 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 Ø80mm;
 - 2) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych.

3. **W zakresie odprowadzania ścieków** wskazuje 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** 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;
5. **W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną** do celów grzewczych, wskazuje się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. **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 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;
 - 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 pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. **W zakresie telekomunikacji** obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.
8. **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 Ø32mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 10

1. Ustala się przeznaczenie terenu- **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych**, oznaczone symbolem MW(U).
2. 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) obiekty małej architektury służące rekreacji i wypoczynkowi;
 - 5) zieleń urządzoną;
3. Dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w ramach usług nieuciążliwych, w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy 15,0m;
 - 6) przy realizacji połączeń dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połączenia wynoszącego od 0° do 12°;
 - 7) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²;

5. **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: 800m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki: 20m;
 6. Ustalone w ust. 5 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci infrastruktury technicznej, których celem jest poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.
 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 1%.

§ 11

1. Ustala się przeznaczenie terenu- **droga publiczna klasy głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD – G**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowić będzie poszerzenie drogi publicznej klasy G – głównej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) chodniki,
 - 2) drogi rowerowe,
 - 3) zieleń urządzoną,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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 7
SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA,
URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 12

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.

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilawa.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 15

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pilawie

.....