

UCHWAŁA NR XIII.84.2019
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE

z dnia 12 września 2019 r.

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 XXXIX.263.2018 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 26 kwietnia 2018r. 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 Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu określają granice działki o numerze ewidencyjnym 835, 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.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania w obszarze planu poniższych zagadnień:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 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) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 6) **osi linii** – należy przez to rozumieć oś linii przebiegającą przez środek grupy przewodów linii elektroenergetycznej 110kV relacji Pilawa- Garwolin- Kozienice;
- 7) **strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 18m po obu stronach od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Pilawa- Garwolin- Kozienice;
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej pokrytą roślinnością rekultywowaną: murawami trawiastymi, kwietnikami, drzewami i krzewami ozdobnymi;

§ 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) zwymiarowanie odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 6) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

2. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska, ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się zachowanie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe.

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

4. W zakresie ochrony wód wskazuje się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. Wskazuje się zakaz emisji do środowiska substancji, ścieków, odpadów, hałasu przekraczających wielkość dopuszczalną normami.

7. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym wskazuje się ochronę przed polem elektromagnetycznym jak dla miejsc dostępnych dla ludności, na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

Rozdział 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 7. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem ZP:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) plan ustala kąt położenia granicy działki w stosunku do położenia pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem odchylenia do 10%.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci infrastruktury technicznej oraz podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem jest poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczoną graficznie na rysunku planu.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, nie związanych z linią elektroenergetyczną;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 3) wysokość drzew i krzewów do 4,0 m;

3. Wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych i Polskich Norm w strefie potencjalnego oddziaływania.

Rozdział 6.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogę gminną wewnętrzną, położoną poza granicami planu, łączącą teren objęty planem z układem komunikacyjnym dróg publicznych miasta Pilawa i miejscowości Puznówka.

Rozdział 7.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej poprzez przyłącza wodociągowe, o średnicy minimum 80mm;

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków o charakterze bytowo- gospodarczym poprzez wywóz do istniejącej oczyszczalni ścieków;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wskazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony bez szkody dla gruntów sąsiednich, nie zmieniając stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wód opadowych.

5. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych wskazuje się:

- 1) gromadzenie, segregację i usuwania odpadów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz w gminnych przepisach porządkowych;
- 2) nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego segregowania i gromadzenia odpadów przed transportem ich do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obiektów ustala się wykorzystywanie indywidualnych źródeł dostarczania ciepła o niskiej emisyjności.

7. Dla terenu objętego planem wskazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych dla obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię.

8. Na terenie objętym planem dopuszcza się adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejącej linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. Dopuszcza się wyposażenie terenów wyznaczonych niniejszym planem w niezbędne sieci i urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne, dotyczy to również nadajników radiowych i wież telefonii komórkowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Rozdział 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) ciągi piesze;
- 2) drogi rowerowe;
- 3) place zabaw;
- 4) parkingi;
- 5) obiekty małej architektury służące rekreacji i wypoczynkowi;
- 6) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) drogi wewnętrzne;
- 8) ścieżki ekologiczne;
- 9) tymczasowe ogródki kawiarniane.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) maksymalna wysokość budowli do 6m,
- 4) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 50m,
- 5) liczba miejsc parkingowych:
 - a) minimum 25 miejsc parkingowych dla pojazdów na 100 użytkowników jednocześnie, w tym minimum 10% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) minimum 50 miejsc parkingowych rowerowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m².

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 9.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 12. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu w planie.

Rozdział 10.

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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Pilawie

Dorota Niemiec-Jóźwicka

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PILAWA

SKALA 1:1 000

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XIII.84.2019
Rady Miejskiej w Pilawie
z dnia 12 września 2019 r.**



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PILAWA**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2019r. do 19 lipca 2019r., uwagi można było wносить do dnia 12 sierpnia 2019r.

Podczas wyłożenia projektu zmiany ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.) do Burmistrza Miasta i Gminy Pilawa nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski dotyczące projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa i prognozy oddziaływania na środowiskoww. zmiany planu.

Z związku z powyższym, Rada Miejska w Pilawie postanawia o odstąpieniu od rozstrzygnięcia.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PILAWA, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa:

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym zmianą planu, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę ciągów pieszych i rowerowych,
- budowę placów zabaw,
- budowę parkingów,

Realizacja ww. inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak :

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz.

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków finansowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo- kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Miasto i Gminę Pilawa wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo- kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

Zadania własne gminy z zakresu obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu nie wystąpią, gdyż obsługa komunikacyjna będzie realizowana w oparciu o istniejącą drogę gminna. Koszty gminy Pilawa w tym zakresie w okresie obowiązywania planu nie wystąpią.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej zmianie planu podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

Zadania w zakresie budowy sieci elektrycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018r. poz. 755, ze zm.). Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i paliwa gazowe nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018r., poz. 1152, ze zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez

partnerstwa publicznoprawne.

Uzasadnienie

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.) sporządzono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa, zawierającą część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa oraz przepisami odrębnymi wraz z uzasadnieniem.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa została przygotowana w oparciu o uchwałę Nr XXXIX.263.2018 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Planem objęto obszar położony w mieście Pilawa, w granicach działki ewidencyjnej nr 835.

Powierzchnia objęta przedmiotową zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to ok. 8,629ha. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w północno – wschodniej części miasta Pilawa, na granicy z miejscowością Puznówka, w oddaleniu od istniejącej zabudowy. Obsługę komunikacyjną stanowi droga gminna.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa, uchwalonym uchwałą Nr XLII.250.2014r. Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 27 stycznia 2014r., zmienionym uchwałą Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019r. obszar ten przeznaczony jest jako teren ZP – teren zieleni urządzonej.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa, uchwalonym uchwałą Nr XLII.250.2014r. Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 27 stycznia 2014r., zmienionym uchwałą Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019r.

Granice obszaru objętego planem zostały oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. zmiany planu.

Na obszarze przedmiotowego opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa, przyjęty uchwałą Nr XXXIX- 205/2005 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 30 grudnia 2005r., zmieniony uchwałą Nr XX- 120/2008 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 29 maja 2008r., zmieniony uchwałą Nr XXXII.195/2013 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 15 kwietnia 2013r. Plan ten ustala przeznaczenie dla obszaru objętego przedmiotową zmianą jako *tereny utylizacji odpadów (C- 14NU)*.

Z uwagi na fakt, iż funkcjonujące na działce ewid. nr 835 składowisko odpadów komunalnych zostało zamknięte (zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 14 października 2015r., pismo nr PŚ- IV.7241.79.2015.AK), zasadnym stało się podjęcie uchwały zmierzającej do powstania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Niniejsze uzasadnienie zawiera następującą ocenę przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2- 4

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w

pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 2 pkt. 1 ww. ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W przedmiotowej zmianie planu, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenów, ustalono przeznaczenie terenów jako tereny zieleni urządzonej (ZP) – zgodnie ze wskazanym kierunkiem rekultywacji terenu zamkniętego składowiska odpadów komunalnych. Sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrony walorów krajobrazowych i architektonicznych, a także wymagania przepisów odrębnych poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustala również parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalną wysokość zabudowy). Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania, uwzględniono wymagania wynikające m.in. z zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg.

Jednocześnie w zmianie planu uwzględniono wymogi dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zmianie planu zawarto także przepisy dotyczące powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych i hałasu, które poprzez odpowiednie ograniczenia, zakazy i nakazy zapewniają właściwą ochronę powietrza, powierzchni ziemi oraz wód.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują użytki rolne klas I- III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r. poz. 1161) oraz tereny leśne. Planowane przeznaczenie terenu – tj. zieleń urządzona, uwzględnia ochronę gruntów leśnych.

Z uwagi na fakt, iż na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r. poz. 2067 ze zm.), nie zostały określone wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgody na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych, ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu, zrealizowany został poprzez określenie liczby miejsc parkingowych dostosowanych do niepełnosprawnych, poruszających się pojazdami.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia zmiany planu, o których mowa poniżej. Przedmiotowa zmiana planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności właścicieli poprzez nadanie funkcji terenu zgodnie z predyspozycją przedmiotowego obszaru.

Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz przesłanie do uzgodnienia zmiany planu do właściwych organów

wojskowych oraz bezpieczeństwa państwa (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego). Na etapie wniosków Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego nie zgłosiła wniosków, zaś Wojewódzki Sztab Wojskowy wniósł, aby wszelkie, projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegały zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP. Zapisy zmiany planu uwzględniają ww. wnioski.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne i prawo własności. Przedmiot wprowadzonych ustaleń nie wpływa na naruszenie interesu prawnego właściciela nieruchomości, którym jest Miasto Pilawa i jest zgodny ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy oraz faktycznymi potrzebami miasta Pilawa. Działka o nr ewid. 835, jako teren po zamkniętym składowisku komunalnym, które służyło szerokiemu interesowi i dobru społecznemu, ma poprzez swoje nowe przeznaczenie zabezpieczać funkcje rekreacyjne dla mieszkańców.

W zmianie planu miejscowego określono również zasady w ramach realizowania potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Zmiana planu wprowadza zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych według wyznaczonych wskaźników, a także dopuszcza realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych i pieszych, niewyznaczonych na rysunku planu.

W kwestii zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zmiana planu nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Na terenach objętych zmianą planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków poprzez wywóz do istniejącej oczyszczalni ścieków, w zależności od potrzeb związanych z charakterem planowanej funkcji terenu, tj. przeznaczenia pod teren zieleni urządzonej.

W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, procedurę przeprowadza się zgodnie z wymaganą procedurą formalno- prawną na podstawie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość wglądu w dokumentację planistyczną istniała na każdym etapie sporządzania planu.

Podczas prac nad zmianą planu zapewnia się udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Miasta i Gminy Pilawa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pilawie oraz umieszczono na stronie internetowej Urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 31 sierpnia 2018 r. Wnioski można było składać w formie pisemnej lub ustnej do protokołu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pilawa, Aleja Wyzwolenia 158, 08-440 Pilawa, albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, na adres urząd@pilawa.com.pl. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne pisemne wnioski od osób prywatnych. Następnie, poinformowano społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, ogłoszenia prasowe oraz informacje na stronie internetowej Urzędu. Termin dyskusji publicznej wyznaczono na 18 lipca 2019r., zaś z dokumentacją można było się zapoznawać w dniach 27 czerwca 2019r. do 19 lipca 2019r. Wyznaczono również czas na składanie wniosków i uwag do przedmiotowej zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do 12 sierpnia 2019r. W powyższym czasie nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi.

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pilawa.

Ustalenia przedmiotowego planu nie są sprzeczne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z uchwałą w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą Nr XXV.167.2017 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 2 lutego 2017r.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta i gminy, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pilawa szczegółowo określi Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Na podstawie bilansu dochodów i wydatków w okresie 10 letnim obowiązywania planu, wynika, że bilans jest ujemny – NPV wynosi – -192 774zł. Powyższy wynik spowodowany jest faktem, że zadania inwestycyjne które wynikają z nowej funkcji realizowane będą z budżetu gminy Pilawa.

Na przedmiotowym terenie realizowane będzie zadanie „Rozwój mobilności miejskiej” mające na celu rozwój aktywności fizycznej jak i edukację ekologiczną. Przedmiotowe zadanie będzie miało wymiar społeczny, nie jest zadaniem komercyjnym, dlatego też nie będzie generowało dochodów do budżetu gminy.

Z uwagi na strukturę własności nieruchomości – grunty stanowiące własność gminy Pilawa, przy realizacji zadań inwestycyjnych nie będzie zachodziła potrzeba wykupu gruntów, wypłaty odszkodowań itp.

Finansowanie zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem planu będzie realizowane poprzez środki własne oraz dotacje zewnętrzne związane z ochroną środowiska i inwestycji celu publicznego. Zdyskontowana (przeliczona na czas obecny) wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego (NPV) jest różnicą między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi, a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (generowanych w czasie), które uzyskuje się w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego. W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźnik NPV jest ujemny i wynosi $NPV = - 193\ 000\ \text{zł}$. Powyższe obliczenia nie uwzględniają środków na realizację inwestycji pozabudżetowych – różnego rodzaju dotacje unijne i inne.

W prognozie przyjęto założenie, że inwestycje wynikające z uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaną zrealizowane w okresie 2 lat obowiązywania planu. Po tym okresie, bilans pomiędzy dochodami gminy a wydatkami będzie ujemny.