

UCHWAŁA NR XX.144.2020
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE

z dnia 27 marca 2020 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 2019r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) w związku z uchwałą Nr XXXIX.262.2018 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, Rada Miejska w Pilawie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa uchwalonego uchwałą Nr XLII.250.2014 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 27 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa, zmienionego uchwałą Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 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. Granice obszaru planu określają granice działek o numerze ewidencyjnym 1289/125, 1289/126, 1289/128, 1289/130, 1289/131, 1289/70, 1289/82, 1289/127, 1289/129, 1851, 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie określa, ze względu na niewystępowanie poniższych obowiązujących 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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 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, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 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 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) **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;

§ 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 o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości w metrach;
- 5) 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.

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

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) harmonijne dostosowanie i wpisanie budynków w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań poprzez zastosowanie odpowiedniej intensywności i wysokości zabudowy, kąta nachylenia dachu i kolorystyki budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) realizację oświetlenia ulicznego w sposób spójny z oświetleniem obszaru przestrzeni publicznej.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 6. 1. W zakresie kształtowania krajobrazu, w granicach planu nie występują obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub architektoniczne.

2. W zakresie ochrony środowiska, ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie.

3. Ustala się, że emisja substancji i energii, a w szczególności dotycząca wytwarzania wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje zachowanie na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U(MN) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu 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 wskazuje się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 4.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem występuje obszar przestrzeni publicznej – oznaczony na rysunku planu symbolami 1. KP, 2. KP.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz zieleni urządzonej i nawierzchni dróg, a także oświetlenia w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną w sposób spójny i jednolity;
- 2) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej wymienionych w pkt. 1 określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 5.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 8. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Kąt położenia granicy działki w stosunku do położenia pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem odchylenia do 25%.
- 2) Minimalna powierzchnia działek:

- dla terenu MW/U – 2000m²;
- dla terenu U – 2000m²;
- dla terenu U(MN) – 800m²;
- dla terenu P/U – 120m²;
- dla terenów KP – 600m²;
- dla terenu KDP – 4000m²;

3) Minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenu MW/U – 30m,
- dla terenu U – 30m,
- dla terenów U(MN) – 15m,
- dla terenu P/U – 15m,
- dla terenów KP – 20m,
- dla terenu KDP – 50m,

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem, w stosunku do istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej Ministerstwa Obrony Narodowej wskazuje się zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi.

2. 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 7.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 10. 1. Plan ustala powiązanie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem KD – D, łączącą się z drogą publiczną wojewódzką nr 805 – Al. Wyzwolenia.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- a) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD – L;
- b) drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD – D;
- c) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ;

3. W zakresie zasad parkowania ustala się realizację miejsc parkingowych na działce budowlanej planowanej inwestycji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.
- 5) zakaz lokalizacji stałych lub tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości równej i wyższej od 50m n.p.t.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu 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;
- 2) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego miejskiej kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90mm, odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu;
- 2) wskazuje 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) wskazuje 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;
- 2) wskazuje 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, wskazuje się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych 15 kV, 0,4 kV (w systemie napowietrznym, kablowym lub napowietrzno-kablowym) 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 budowę urządzeń elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, a także w innych terenach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci 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 Ø32mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**.

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

1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

2) zieleni urządzoną;

3) realizację funkcji usługowej w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% dla działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy do 14,0m;

6) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 12°;

7) liczba miejsc parkingowych: minimum 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny i dodatkowo minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;

9) 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 30%.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U(MN)**.

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

1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

2) zieleni urządzoną;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% dla działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0m;

- 6) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 35°;
- 7) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni, czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
- 8) liczba miejsc parkingowych: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, minimum 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800 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 30%.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

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

- 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- 2) parkingi, w tym parkingi podziemne,

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8 dla działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 14,0m;
- 6) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 12°;
- 7) liczba miejsc parkingowych: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
- 9) 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 30%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy produkcyjno - usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**.

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

- 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- 2) zieleń urządzoną;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8 dla działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 14m;
- 6) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 45°;

- 7) liczba miejsc parkingowych: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług i minimum jedno miejsce parkingowe na każde 200m² powierzchni użytkowej produkcyjnej, magazynowej i składowej, w tym należy zapewnić miejsca dla osób z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
- 9) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 120 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 30%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów pod **tereny placu miejskiego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1. KP** oraz **2. KP**.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury,
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) miejsca parkingowe;

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej;

4. Maksymalna wysokość budowli do 6,0m;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²;

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 1%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren parkingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**.

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

- 1) obiekty budowlane służące obsłudze parkingu i parkingi wielopoziomowe,
- 2) zieleń urządzoną,
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0m;

6) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 12°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 4000 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%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD – L**.

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

- 1) chodniki,
- 2) drogi rowerowe,
- 3) zieleń urządzoną,

4) urządzenia infrastruktury technicznej;

5) miejsca parkingowe;

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%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD – D**.

2. Na terenie, o których 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%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren ciągu pieszo – jezdni**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ**.

2. Na terenie, o których 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 10.

SPÓSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 21. 1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 11.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. 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 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).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilawa.

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

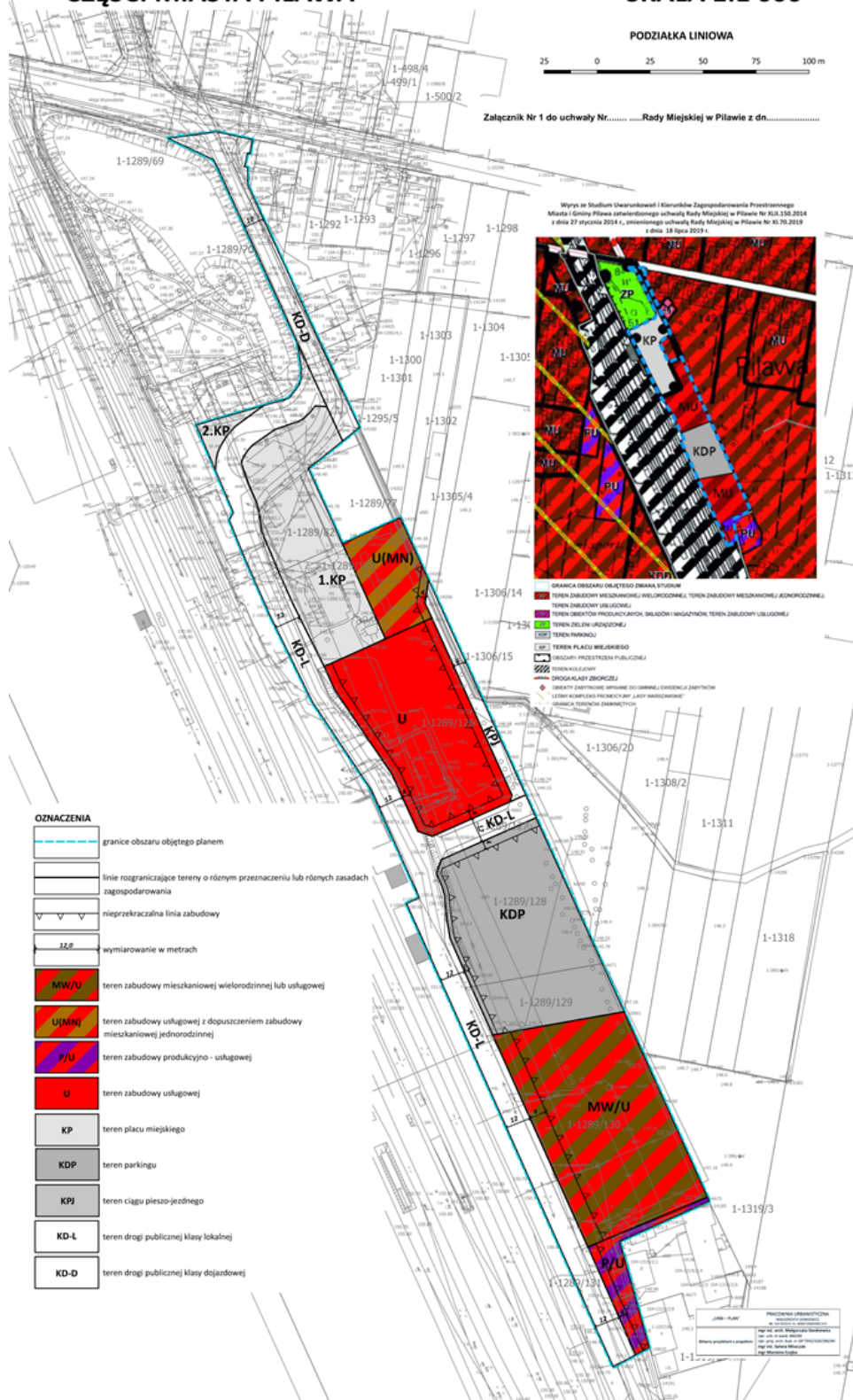
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Pilawie

Dorota Niemiec-Jóźwicka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX.144.2020
Rady Miejskiej w Pilawie
z dnia 27 marca 2020 r.

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PILAWA** **SKALA 1:1 000**



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PILAWA**

L.p.	Data wpływu	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	07.02.2020r.	Osoba fizyczna wnosząca uwagę do planu	Działając w imieniu własnym niniejszym składamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa w części obejmującej zmianę przeznaczenia nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym nr 1289/82 położonej w Pilawie przy ul. Dworcowej 3 będącej wyłączną naszą własnością. Sprzeciwiamy się stanowczo przeznaczeniu ww. nieruchomości w projektowanym przez Państwo miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa pod tereny	Działka nr ewid. 1289/82, Pilawa	1.KP – teren placu miejskiego	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w pierwszym oraz drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie z uchwaloną zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa – uchwała nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019r. przedmiotowy teren to teren placu miejskiego, oznaczony symbolem KP, jako obszar przestrzeni publicznej, o szczególnym znaczeniu dla zaspakajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze

			placu miejskiego i oznaczenia go symbolem „KP”. Postulujemy o pozostawienie dotychczasowych funkcji i przeznaczenia wzmiankowanej nieruchomości. Informujemy, iż przyjęcie ww. planu miejscowego w proponowanym przez Państwa obecnie kształcie uniemożliwi nam dalsze prawidłowe prowadzenie na tej nieruchomości działalności gospodarczej oraz jej jakiegokolwiek rozwój, a także doprowadzi, wbrew woli właścicieli, do istotnego obniżenia wartości naszej nieruchomości. Doprowadzić może to w konsekwencji również do konieczności wypłaty przez samorząd Miasta i Gminy Pilawa w przyszłości znacznych odszkodowań. Dlatego też, powiadamiamy Państwa, iż w przypadku uchwalenia ww. planu w proponowanym kształcie wykorzystamy wszelkie możliwe środki odwoławcze, włącznie ze skargą do Naczelnego Sądu Administracyjnego, celem doprowadzenia do uchylenia krzywdzących nas zapisów.					względem na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne. W trakcie procedury sporządzania Studium, odbyły się konsultacje z właścicielem tej nieruchomości i w granicach planu, na części działki nr 1289/125, wyznaczony został teren pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U(MN), który ma być przedmiotem zamiany. W procedurze sporządzania zmiany Studium nie wpłynęły uwagi w przedmiotowym zakresie, co umożliwiło uchwalenie zmiany Studium, a następnie prowadzenie niniejszej procedury planu.
2.	07.02.2020r.	Osoba fizyczna wnosząca uwagę do planu	W imieniu własnym jako właściciel działki o numerze ewidencyjnym nr 1289/126	Działka nr ewid. 1289/126,	U – teren zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na powiązania funkcjonalno -przestrzenne

			położonej przy ulicy Dworcowej wnoszę o zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w nieruchomości polegającą na: a) zmianie przeznaczenia terenu, z terenu pod zabudowę usługową – symbol U, na teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową – symbol MW/U, ewentualnie, b) wylączeniu działki o nr 1289/126 z planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa (...) Nie zgadzam się również z przyjęciem aż 30% stawki opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości. Przyjęcie maksymalnej stawki dopuszczonej przez ustawę uważam za krzywdzącą i nieopartą obiektywną argumentacją.	Pilawa				wynikające z ochrony ładu przestrzennego. Biorąc pod uwagę ład przestrzenny, rozumiany jako ukształtowanie przestrzeni która tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia, w szczególności uporządkowanie wszelkich wymagań funkcjonalnych związanych z tworzeniem przestrzeni publicznej, zmiana przeznaczenia terenu, z terenu pod zabudowę usługową – symbol U, na teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową – symbol MW/U jest naruszeniem ładu przestrzennego. Położenie zabudowy wielorodzinnej pomiędzy placem miejskim, a obszarem wyznaczonym pod centrum przesiadkowe narusza walory architektoniczno-urbanistyczne oraz nie zabezpiecza prawidłowego funkcjonowania dla budownictwa wielorodzinnego, które winno być chronione od wpływów natężenia ruchu, zarówno komunikacji samochodowej jak i kolejowej. Lokalizacja zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowej działce
--	--	--	---	--------	--	--	--	--

								jest sprzeczna z ideą przestrzeni publicznej, na którą składa się plac miejski oraz przestrzeń terenu przeznaczonego pod parking realizowanego w ramach zadania publicznego „Parkuj i jedź” . W związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Działka utraciła status terenów zamkniętych na rzecz funkcji usługowej. Przyjęta wysokość opłaty nie przekracza dopuszczonej prawem 30% wzrostu wartości nieruchomości .
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pilawie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) określa się sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu obejmują:

- budowę i utrzymanie dróg publicznych w graniach planu KD-D oraz KD-L,
- budowę i utrzymanie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej,
- przebudowę i utrzymanie oświetlenia ulicznego,
- budowę centrum przesiadkowego.

Realizacja ww inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych, w tym na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2019r. poz. 1437, ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo- kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Miasto i Gminę Pilawa wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo - kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy .

Zadanie własne gminy „Rozwój mobilności miejskiej poprzez budowę centrum przesiadkowego w Pilawie” figuruje w wykazie przedsięwzięć do wieloletniej prognozy finansowej Miasta i Gminy Pilawa na lata 2019- 2033 w wysokości 5364900zł (etap I 3000000zł, etap II 2364900zł).

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. 2019r. poz. 755, ze zm.). Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i paliwa gazowe nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

Uzasadnienie

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, zawierający część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr XXXIX.262.2018 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa.

Planem objęto obszar położony w granicach miasta Pilawa, w granicach działek o numerach ewidencyjnych: 1289/125, 1289/126, 1289/128, 1289/130, 1289/131, 1289/70, 1289/82, 1289/127, 1289/129, 1851. Przedmiotowy teren utracił status zamkniętych terenów kolejowych- tereny te nie znajdują się w *Wykazie działek ewidencyjnych, przez które przebiegają linie kolejowe uznane jako tereny zamknięte*, stanowiącym załącznik do *Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych*. Obecnie stanowi własność miasta oraz własność prywatną.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w centralnej części miasta Pilawa, przy ul. Dworcowej i Dworcu PKP, a jego powierzchnia wynosi ok. 3,2ha.

Z uwagi na fakt, iż obszar objęty projektem miejscowego planu nie zalicza się już do terenów zamkniętych, zasadnym jest uporządkowanie polityki przestrzennej dla przedmiotowego obszaru, poprzez nadanie odpowiedniego przeznaczenia terenów na konkretne cele wraz z ustaleniami zasad ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania pozwoli na prowadzenie działań między innymi w kierunku realizacji centrum przesiadkowego jako czynnika wpływającego na rozwój mobilności miejskiej i stworzenia atrakcyjnego miejsca dla oczekujących pasażerów w ramach projektu „Parkuj i jedź”. Równocześnie możliwym stanie się stworzenie centrum handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000m² i zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym z wykorzystaniem programu „Mieszkanie 500+”. Ponadto, integralną częścią projektu planu jest uzupełnienie ww. funkcji poprzez realizację obszaru przestrzeni publicznej, który został wyznaczony w Studium. Projektowane tereny placu miejskiego stanowią obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i nawiązywania kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne.

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 2020r., poz. 293).

Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa określa:

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)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Niniejsze uzasadnienie zawiera następującą ocenę przedmiotowego 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 projekcie planu, w nawiązaniu do sąsiadującego zagospodarowania terenów, ustalono przeznaczenie terenów jako *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U), teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U(MN)), teren zabudowy produkcyjno- usługowej (P/U), teren zabudowy usługowej (U), tereny placu miejskiego (1. KP oraz 2. KP), teren parkingu (KDP), teren ciągu pieszko-jezdnego (KPJ), teren drogi publicznej klasy lokalnej (KD - L), teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KD - D)* – zgodnie ze wskazanymi kierunkami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z potrzebami mieszkańców oraz Strategią Rozwoju i założeniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

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 2019 r. obszary te mają wyznaczone następujące kierunki przeznaczenia:

- MU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
- PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej,
- KDP – teren parkingu,

·KP – teren placu miejskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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 2019 r. .

Sporządzony projekt planu miejscowego swoimi ustaleniami kształtuje ład przestrzenny 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 oraz minimalną i maksymalną intensywność 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 rozgraniczających dróg publicznych.

Jednocześnie w projekcie 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 planie zawarto także przepisy dotyczące emisji substancji energii, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych oraz dopuszczalnych poziomów hałasu. Ponadto, poprzez odpowiednie ograniczenia, zakazy i nakazy zapewniono właściwą ochronę powietrza, powierzchni ziemi oraz wód.

W obszarze objętym projektem planu nie występują grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r. poz. 1161).

Z uwagi na fakt, iż na obszarze objętym projektem 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 2020r. poz. 282), 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 dla osób posiadających kartę parkingową.

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 projektu planu, o których mowa poniżej. Przedmiotowy projekt uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez nadanie funkcji terenu zgodnie z powiązaniem funkcjonalno-przestrzennymi wynikającymi z ochrony ładu przestrzennego, a w szczególności wymagań funkcjonalnych związanych z tworzeniem przestrzeni publicznej.

Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu 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 poinformował że w pobliżu obszaru planowanego do objęcia projektowanym planem miejscowym zlokalizowany jest teren resortu obrony narodowej, stanowiący kompleks Wojskowy nr 0014 Pilawa, w związku z czym wnioskuję, by sposób zagospodarowania nie oddziaływał negatywnie na ww. obszar zamknięty. Ponadto, wszelkie prace budowlane przed ich rozpoczęciem powinny być uzgodnione z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie ze względu na występowanie infrastruktury telekomunikacyjnej MON na obszarze objętym planem. Zapisy planu uwzględniają ww. wnioski, m.in. poprzez ustalone maksymalne wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów, które nie przekraczają wysokości wnioskowanej w piśmie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

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 właścicieli nieruchomości i jest zgodny ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy oraz faktycznymi potrzebami miasta Pilawa.

W projekcie planu miejscowego określono również zasady w ramach realizowania potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt wprowadza zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych według wyznaczonych wskaźników.

W kwestii zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, projekt planu nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Na terenach objętych projektem planu określa się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

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 istnieje na każdym etapie sporządzania planu.

Podczas prac nad projektem planu zapewnia się udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem 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 planu miejscowego wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pilawie oraz umieszczono na stronie internetowej Urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 26 sierpnia 2019r. 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.

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, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa szczegółowo określi Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia projektu planu w sposób pośredni czy bezpośredni przekładają się na dochody gminy (np. z tytułu renty planistycznej), ale mogą stać się również źródłem istotnych dla budżetu wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem (roszczenia odszkodowawcze, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt. 1 i art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czy roszczenie o wykup, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy).

Na podstawie bilansu dochodów i wydatków w poszczególnych latach obowiązywania prognozy w okresie 10 letnim wynika, że bilans jest ujemny.

Powyższy wynik spowodowany jest dużymi wydatkami inwestycyjnymi związanymi przede wszystkim z inwestycjami drogowymi oraz obszarami przestrzeni publicznej, tereny te zajmują ok. 70% obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania ma przede wszystkim wymiar społeczny i pozwoli na prowadzenie działań między innymi w kierunku realizacji centrum przesiadkowego jako czynnika wpływającego na rozwój mobilności miejskiej i stworzenia atrakcyjnego miejsca dla oczekujących pasażerów w ramach projektu „Parkuj i jedź”. Równocześnie możliwym stanie się stworzenie centrum handlowego, zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym z wykorzystaniem programu „Mieszkanie 500+”. Ponadto, integralną częścią projektu planu jest uzupełnienie ww. funkcji poprzez realizację obszaru przestrzeni publicznej, który został wyznaczony w Studium. Projektowane tereny placu miejskiego stanowią obszary o

szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i nawiązywania kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne.