

UCHWAŁA NR LVIII.389.2022
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE

z dnia 25 listopada 2022 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 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XLVII.313.2022 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 4 marca 2022r. 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 2019 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem obejmuje teren oznaczony w ewidencji gruntów i budynków numerem 1324/5, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik Nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4.

4. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią materiały termoizolacyjne, w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 2) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytą roślinnością pełniącą funkcję osłonową lub estetyczną;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi z wyłączeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 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 różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym MW;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) wymiarowanie w metrach.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się harmonijne dostosowanie budynków do otaczającego krajobrazu w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań poprzez zastosowanie odpowiedniej intensywności i wysokości zabudowy, kąta nachylenia dachu i kolorystyki budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 6;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i kształtowanie w jej obrębie zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 6;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i techniczno-budowlanych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób, w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 6. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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 środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 6.

5. **W zakresie ochrony przed hałasem** nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska: teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

6. **W zakresie ochrony powietrza** przed zanieczyszczeniami obowiązują powszechne przepisy prawa oraz przepisy miejscowe warunkujące utrzymanie właściwych poziomów substancji w powietrzu.

7. **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.

8. **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.

9. **W zakresie gospodarowania odpadami** wskazuje się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 7. 1. Plan ustala powiązanie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez działkę o nr ewid. 1324/2 i część działki o nr ewid. 1321/2, położone poza granicą planu, zapewniające dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 805 klasy głównej - A1. Wyzwolenia, położonej poza granicą planu.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem bezpośrednio z drogi publicznej wojewódzkiej nr 805 klasy głównej - A1. Wyzwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi wewnętrzne, realizowane w ramach ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem MW, zgodnie z § 9 i przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad parkowania ustala się liczbę miejsc parkingowych:

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych dla osób z karta parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasad realizacji miejsc postojowych dla rowerów: minimum 10 miejsc/100 miejsc parkingowych dla samochodów.

6. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w ramach parkingów podziemnych.

Rozdział 5.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 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) ustala się zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziomem terenu;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej 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 80mm, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się odprowadzanie ścieków do systemu zbiorczego miejskiej kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90mm, odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu.

4. W zakresie **wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na teren nieutwardzony w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **usuwania odpadów stałych** wskazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** do celów grzewczych:

- 1) ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń kogeneracyjnych, urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wykluczeniem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

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 związanych z zasilaniem terenu objętego niniejszym planem lub biegnących przez niego tranzytowo, trasy linii i lokalizacje stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi 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 indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 6) dopuszcza się zasilanie z urządzeń kogeneracyjnych.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

9. 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 32mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.

3. 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) garaże, budynki gospodarcze, wiaty;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) zieleń urządzoną.

4. Dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w ramach usług nieuciążliwych, w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy MW:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni 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.

6. Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0m dla garaży i budynków gospodarczych, wiat;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m dla obiektów małej architektury;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0m dla pozostałych obiektów budowlanych;
- 5) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 12°;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła, kamień i szkło w ich naturalnych barwach.

7. 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: 3000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 40 m.

8. Ustalone w ust. 7 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej, których celem jest poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

9. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w wysokości 1%.

Rozdział 7.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu w planie, z uwzględnieniem zakazu, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 2;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu w planie.

Rozdział 8.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-205/2005 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006r. Nr 52, poz. 1691, z 2008r. Nr 145, poz. 5102, z 2013r. Nr 98, poz. 6102, z 2020r. poz. 1635, poz. 1636, poz. 4243, poz. 11204, z 2021r. poz. 6819).

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Pilawie

Dorota Niemiec-Jóźwicka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII.389.2022
Rady Miejskiej w Pilawie
z dnia 25 listopada 2022 r.

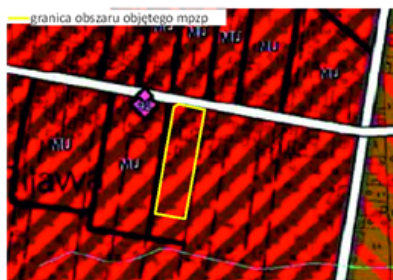
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PILAWA

10 0 10 20 30 40 m
SKALA 1:1 000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVIII.389.2022
Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 25 listopada 2022 roku

Rysunek planu w skali 1:1000, został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej potwierdzonej za zgodności z oryginałem przedłożony w
w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Uroczyska nr 6.64.2.10.10.2022.1403_P
Mapa została udośćgniona w dniu 26.04.2022 roku.



Wyrzys ze zmiany Studium Uwarunkowań i
Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
miasta i gminy Pilawa
(Uchwała Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie
z dnia 18 lipca 2019 roku)

OZNACZENIA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - PRZEEZNACZENIE TERENÓW:
 ■ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ / NIELODZIELNIEJ, TEREN ZABUDOWY WIEŚNIOWEJ ODT. JEDNOCZYNOWEJ
 ■ TEREN ZABUDOWY URSŁOWEJ
 ■ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNOCZYNOWEJ, TEREN ZABUDOWY URSŁOWEJ
PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY
 - linia (CIĄGAŁA) LOKALNA
 - linia (CIĄGAŁA) DROGI
 - linia (CIĄGAŁA) KRAJOWA
 - linia (CIĄGAŁA) KRAJOWA
 - linia (CIĄGAŁA) KRAJOWA



OZNACZENIA

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MW oznaczenie przeznaczenia terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 wymiarowanie w metrach
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

"URB" - PLAN
PRACOWNIA URBANISTYCZNA
MAGDALENA KOSCIŃSKA
mgr inż. arch. i inż. architektury
mgr inż. architektury
mgr inż. architektury
mgr inż. architektury
mgr inż. architektury

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII.389.2022

Rady Miejskiej w Pilawie

z dnia 25 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.09.2022r. do 20.10.2022r., uwagi można było wносить do dnia 10.11.2022r.

Podczas wyłożenia projektu wyżej wymienionego planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) do Burmistrza Miasta i Gminy Pilawa nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa i prognozy oddziaływania na środowisko wyżej wymienionego planu.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII.389.2022

Rady Miejskiej w Pilawie

z dnia 25 listopada 2022 r.

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 o 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 2022r. poz. 503 ze zm.) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym planem realizowane będą przez inwestora, bez udziału środków finansowych z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII.389.2022
Rady Miejskiej w Pilawie
z dnia 25 listopada 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) 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 XLVII.313.2022 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa.

Planem objęto obszar położony w granicach miasta Pilawa oznaczony w ewidencji gruntów i budynków numerem 1324/5.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w centralnej części miasta Pilawa, przy drodze wojewódzkiej nr 805 Aleja Wyzwolenia oraz w niedalekiej odległości od Dworca PKP. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,77 ha.

Opracowanie planu dla przedmiotowego terenu umożliwi wprowadzenie ładu przestrzennego i rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego zgodnie z oczekiwaniami inwestora i samorządu Miasta Pilawa.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa, uchwalonym uchwałą Nr XLII.250.2014 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 27 stycznia 2014 r., zmienionym uchwałą Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019 r., obszar ten ma wyznaczony kierunek przeznaczenia jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

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

7)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8)sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

10)sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

11)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Niniejsze uzasadnienie zawiera następującą ocenę przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która wskazuje, że w planie uwzględniono:

1.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wprowadza zabudowę o większej intensywności, odpowiadającą charakterowi zwartej zabudowy miejskiej, która wpisuje się w charakter centralnej części miasta Pilawa.

2.walory architektoniczne i krajobrazowe - określone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów o podobnym charakterze planowanych do realizacji w sąsiedztwie, tj. do terenu położonego w rejonie ulic Dworcowa, Ogrodowa, Al. Wyzwolenia, gdzie zgodnie z uchwałą Nr XVII.117.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 30 grudnia 2019 r., planowana jest zabudowa o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym z dopuszczeniem usług.

3.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno - ściekową, wodami opadowymi; grunty występujące w obszarze objętym planem nie podlegają ochronie (kontury klasyfikacyjne: RIVa i PsIV).

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dom drewniany z początku XX wieku wyłączono z zasobów Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Pilawa, zgodnie z opinią z dnia 29.07.2022r. znak: DS.5133.14.2022.MPK Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Siedlcach. Prowadzona jest procedura pozwalająca na rozbiórkę budynku.

5.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - ustalono minimalną powierzchnię działki i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania; ustalono realizację dróg wewnętrznych oraz dopuszczono realizację hydrantów w celu umożliwienia działań ratunkowych; ustalono miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową.

6.walory ekonomiczne przestrzeni - w poprzednim planie przeznaczenie dla obszaru objętego planem to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje wzrost wartości nieruchomości oraz korzystniejsze wykorzystanie przestrzeni.

7.prawo własności - właściciel terenu miał wgląd do projektu planu w trakcie procedury planistycznej oraz możliwość składania wniosków.

8.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zostały zabezpieczone poprzez odpowiednie ustalenia w zakresie wysokości zabudowy oraz poprzez zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej równych i wyższych niż 50 m nad poziomem terenu.

9.potrzeby interesu publicznego - zostały zabezpieczone poprzez ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu.

10.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa).

11.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

12.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez cały czas trwania procedury planistycznej zapewniono dostęp do projektu planu, przy zachowaniu kolejności kroków procedury.

13.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - na obszarze objętym planem istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa.

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 2017 r.

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.