



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2020 r.

Poz. 4243

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.

SZCZEGÓLNE 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 $\varnothing 32\text{mm}$, 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 połączeń dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połączenia 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 którym 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 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: 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 – jezdnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ**.

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

- 1) chodniki,
- 2) drogi rowerowe,

3) zieleni 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. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 21. 1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów w planie.

Rozdział 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.

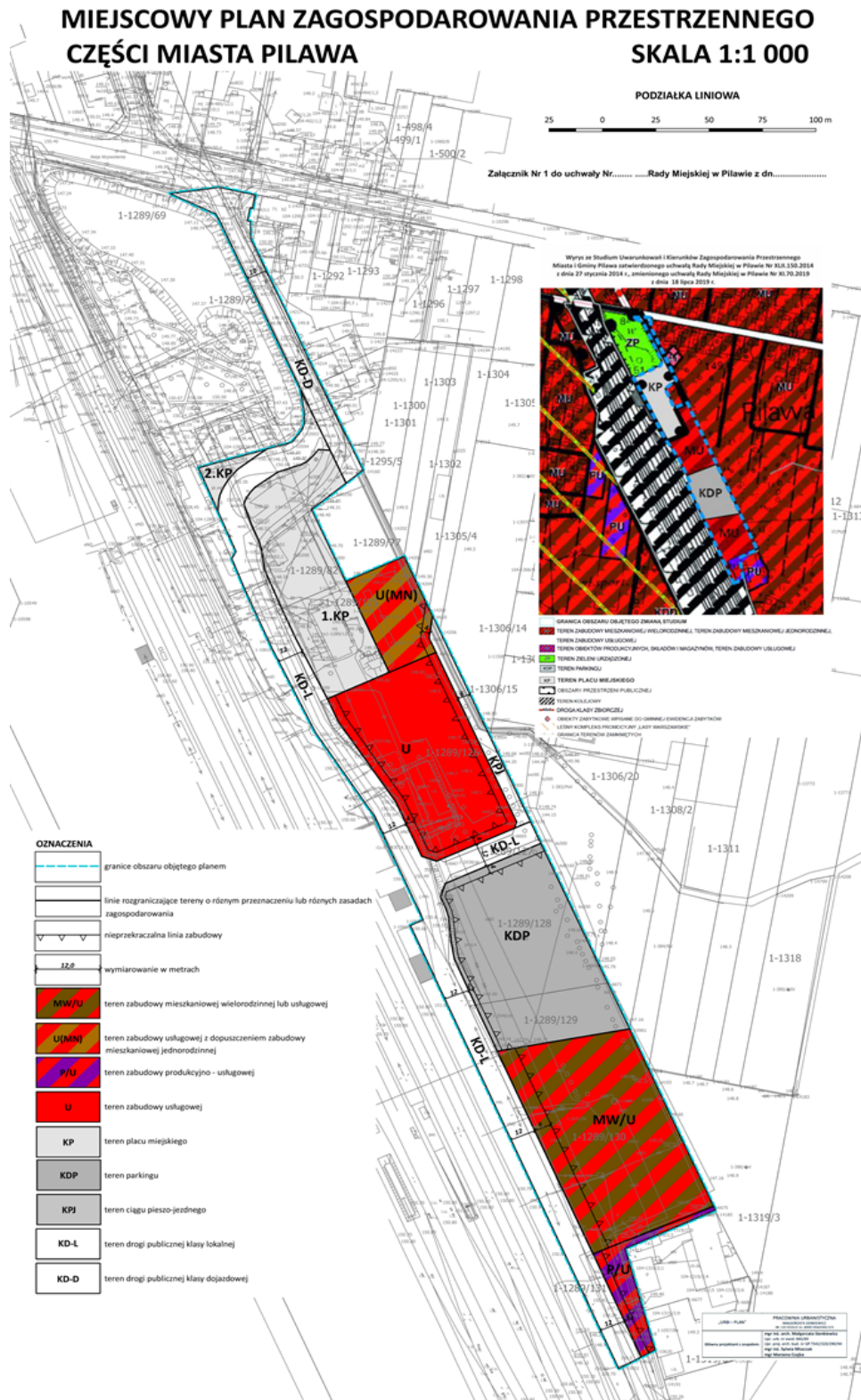
§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 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.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX.144.2020

Rady Miejskiej w Pilawie

z dnia 27 marca 2020 r.

**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.	07.02.2020 r.	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	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

		<p>przestrzennego części miasta Pilawa pod tereny placu miejskiego i oznaczenia go symbolem „KP”. Postulujemy o pozostawienie dotychczasowych funkcji i przeznaczenia wzmiankowanej nieruchomości.</p> <p>Informujemy, iż przyjęcie ww. planu miejscowego w proponowanym przez Państwa obecnie kształcie uniemożliwi nam dalsze prawidłowe prowadzenie na tej nieruchomości działalności gospodarczej oraz jej jakikolwiek rozwój, a także doprowadzi, wbrew woli właścicieli, do istotnego obniżenia wartości naszej nieruchomości.</p> <p>Doprowadzić może to w konsekwencji również do konieczności wypłaty przez samorząd Miasta i Gminy Pilawa w przyszłości znacznych odszkodowań. Dlatego też, <u>powiadamy 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</u></p>					<p>jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne.</p> <p>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.</p> <p>W procedurze sporządzania zmiany Studium nie wpłynęły uwagi w przedmiotowym zakresie, co umożliwiło uchwalenie zmiany Studium, a następnie prowadzenie niniejszej procedury planu.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--

			<u>uchylenia krzywdzących nas zapisów.</u>					
2.	07.02.2020r.	Osoba fizyczna wnosząca uwagę do planu	<p>W imieniu własnym jako właściciel działki o numerze ewidencyjnym nr 1289/126 położonej przy ulicy Dworcowej wnoszę o zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w nieruchomości polegającą na:</p> <p>a) zmianie przeznaczenia terenu, z terenu pod zabudowę usługową – symbol U, na teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową – symbol MW/U, ewentualnie,</p> <p>b) wylączeniu działki o nr 1289/126 z planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa (...)</p> <p>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 niepopartą obiektywną argumentacją.</p>	Działka nr ewid. 1289/126, Pilawa	U – teren zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na powiązania funkcjonalno - przestrzenne 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

								<p>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” .</p> <p>W związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Działka utraciła status terenów zamkniętych na rzecz funkcji usługowej. Przyjęta wysokość opłaty nie przekracza dopuszczanej prawem 30% wzrostu wartości nieruchomości .</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX.144.2020
Rady Miejskiej w Pilawie
z dnia 27 marca 2020 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 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.