

**UCHWAŁA NR II.14.2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE**

z dnia 27 maja 2024 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 2024r. poz. 609), art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LVI.377.2022 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 4 października 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. oraz uchwałą Nr LXX.462.2023 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 21 września 2023 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 numerami 565/1, 565/31, 566/1, 566/3, 570/36, 574/7, 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 12) 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.

§ 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) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 5) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć zabudowę służącą realizacji produkcji przemysłowej i rzemiosła - budynki produkcyjne, magazynowe, zbiorniki, silosy, garaże i towarzyszące im kompleksowe budowle;
- 6) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytą roślinnością pełniącą funkcję osłonową lub estetyczną;
- 7) **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) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym PP-PS;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach.

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

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

**§ 5.** 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 oraz kąta nachylenia dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 8;
- 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 8;
- 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 ze szczególnymi potrzebami, w oparciu o przepisy odrębne.

## **Rozdział 3.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

**§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu zawartymi w rozdziale 8;
- 2) ustala się, że emisja substancji i energii, a w szczególności dotycząca wytwarzania wibracji, promieniowania, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

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

**4. W zakresie ochrony wód 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;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych z zachowaniem stosunków wodnych oraz przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

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

## **Rozdział 4.**

### **SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

**§ 7.** 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 działki: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

**Rozdział 5.**  
**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH**  
**UŻYTKOWANIU,**  
**W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

§ 8. 1. W związku z położeniem terenu w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i techniczno-budowlanych zmniejszających emisję hałasu i zanieczyszczania powietrza.

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

**Rozdział 6.**  
**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

§ 9. 1. Plan ustala powiązanie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne, położone poza granicą obszaru objętego planem.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, magazynowej;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla osób z karta parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 7.**  
**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY**  
**TECHNICZNEJ**

§ 10. 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 75 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**:

- 1) 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;
- 2) ustala 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) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków 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 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 ciepłą** do celów grzewczych i technologicznych:

1) ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez odbudowę, rozbudowę, przebudowę, remont i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych, a także odbudowę, rozbudowę, przebudowę, remont, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowę nowych stacji;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię;

3) 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;

4) dopuszcza się adaptację istniejących i budowę nowych sieci oświetlenia ulic, placów lub innych terenów, które wymagają oświetlenia ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia;

5) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

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 sieci gazowej;

2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń sieci gazociągowej o minimalnej średnicy 32mm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU**

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod **teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **PP-PS**.

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

1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

2) parkingi;

3) garaże, wiaty, budynki gospodarcze związane z funkcją terenu;

4) zieleni urządzoną.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy **PP-PS**:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

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

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej.

**4. Ustala się gabaryty i parametry obiektów budowlanych:**

1) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0m dla budynków produkcyjnych, magazynów;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0m dla garaży, wiat, budynków gospodarczych związanych z funkcją terenu;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m dla obiektów technologicznych;

4) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego od 0° do 30°.

5. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w wysokości 30%.

**Rozdział 9.**

**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

**§ 12.** 1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 § 10 ust. 1 pkt 2;

2) tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu w planie.

**Rozdział 10.**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 13.** W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI.245.2021 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 29 czerwca 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2021r. poz. 6819).

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilawa.

**§ 15.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 16.** 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**





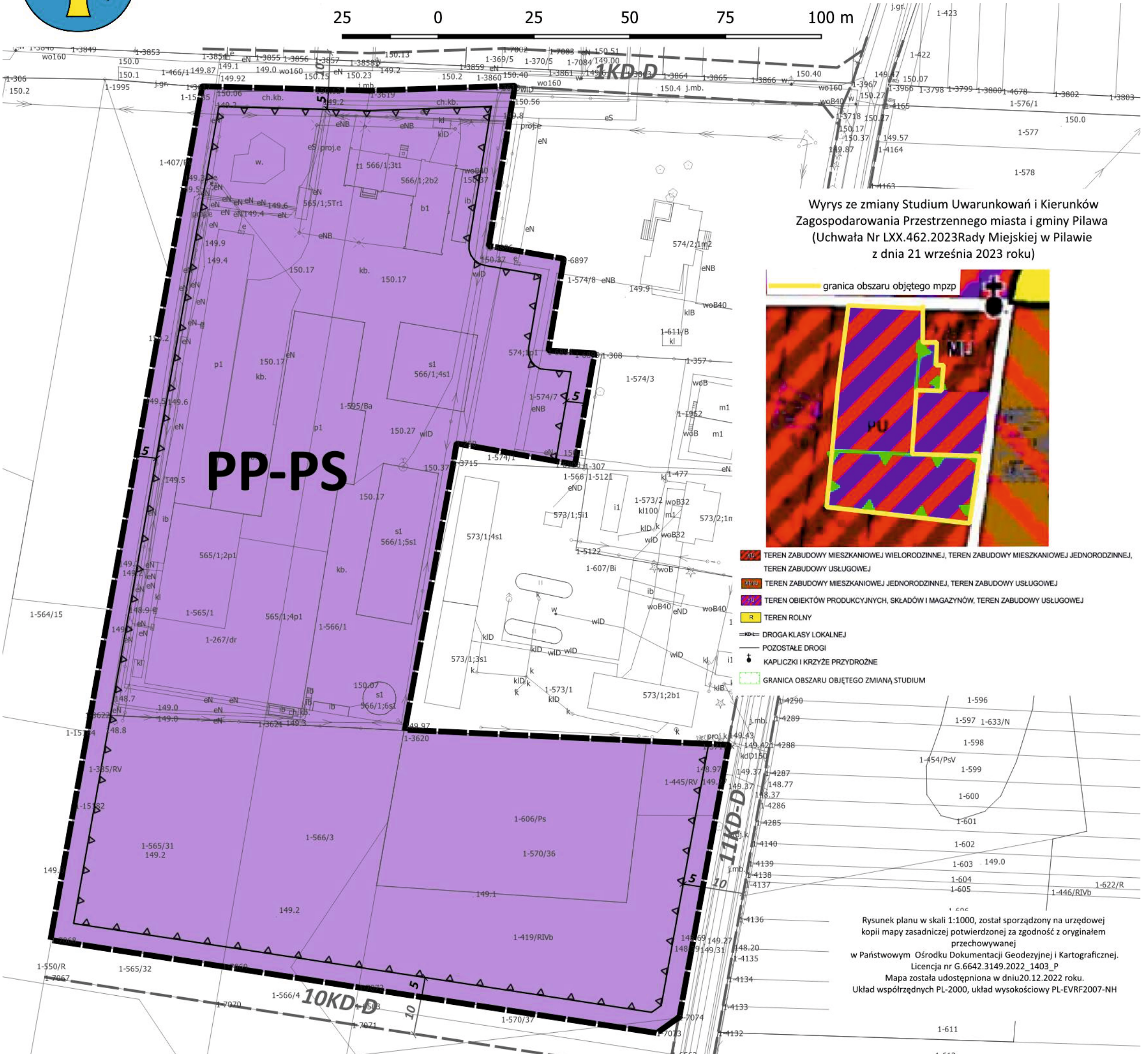
# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PIŁAWA



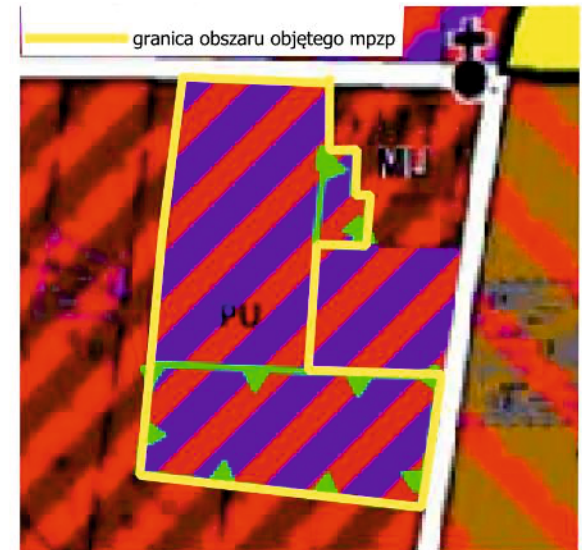
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr II.14.2024  
Rady Miejskiej w Piławie z dnia 27 maja 2024r.

SKALA 1:1 000

25 0 25 50 75 100 m



Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piława  
(Uchwała Nr LXX.462.2023 Rady Miejskiej w Piławie  
z dnia 21 września 2023 roku)



- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ROLNY
- DROGA KLASY LOKALNEJ
- POZOSTAŁE DROGI
- KAPLICZKI I KRZYŻE PRZYRODZNE
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

Rysunek planu w skali 1:1000, został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej potwierdzonej za zgodność z oryginałem przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Licencja nr G.6642.3149.2022\_1403\_P. Mapa została udostępniona w dniu 20.12.2022 roku. Układ współrzędnych PL-2000, układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH

## OZNACZENIA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- PP-PS oznaczenie przeznaczenia terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 5 wymiarowanie w metrach
- PP-PS teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów

## INFORMACJE PLANU

- KD-D droga publiczna klasy dojazdowej
- 10 wymiarowanie w metrach poza granicą planu

<b>"URBI-PLAN"</b>		<b>PRACOWNIA URBANISTYCZNA</b>	
MALGORZATA SIENKIEWICZ		MALGORZATA SIENKIEWICZ	
08-110 SIEDLCE, UL. ARMII KRAJOWEJ 9/3		08-110 SIEDLCE, UL. ARMII KRAJOWEJ 9/3	
GŁÓWNY PROJEKTANT z zespołem:	mgr inż. arch. Małgorzata Sienkiewicz	mgr inż. arch. Małgorzata Sienkiewicz	mgr inż. arch. Małgorzata Sienkiewicz
	mgr inż. arch. Bud. nr GP 7342/320/290/94	mgr inż. arch. Bud. nr GP 7342/320/290/94	mgr inż. arch. Bud. nr GP 7342/320/290/94
	inż. Patrycja Barłowska	inż. Patrycja Barłowska	inż. Patrycja Barłowska
	mgr Marzena Czajka	mgr Marzena Czajka	mgr Marzena Czajka
	mgr Wojciech Zackiewicz	mgr Wojciech Zackiewicz	mgr Wojciech Zackiewicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II.14.2024

Rady Miejskiej w Pilawie

z dnia 27 maja 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego ponownie 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 ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.03.2024 r. do 04.04.2024 r., uwagi można było wносить do dnia 26.04.2024 r.

Podczas ponownego 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 2023r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), 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 II.14.2024

Rady Miejskiej w Pilawie

z dnia 27 maja 2024 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 2023r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), 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 II.14.2024  
Rady Miejskiej w Pilawie  
z dnia 27 maja 2024 r.

**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 2023r. poz. 977, poz. 1506,  
poz. 1597) 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 2023r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), 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 LVI.377.2022 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 4 października 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 numerami 565/1, 565/31, 566/1, 566/3, 570/36, 574/7.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta Pilawa. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 2,6 ha.

Opracowanie planu dla przedmiotowego terenu umożliwi realizację zabudowy produkcyjnej (rozbudowa zakładu), 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. oraz uchwałą Nr LXX.462.2023 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 21 września 2023 r., obszar ten ma wyznaczony kierunek przeznaczenia jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, 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 2023r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597).

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

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

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

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

11)sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;

12)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 produkcyjnej zapobiega niekontrolowanej urbanizacji, uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu oraz potrzeby rozwoju istniejącego zakładu.

**2.walory architektoniczne i krajobrazowe** - określone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów o podobnym charakterze zrealizowanych już na terenie objętym planem oraz w jego sąsiedztwie.

**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 (użytki: B, Ba, RV, RIVb, PsV).

**4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na terenie objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

**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 odpowiednich standardów; 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, obok zabudowy produkcyjno-usługowej, także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa. Zmiana przeznaczenia całości obszaru objętego planem na teren zabudowy o charakterze produkcyjnym umożliwi rozbudowę istniejącego zakładu, co spowoduje podwyższenie wartości nieruchomości oraz wzrost dochodów własnych gminy.

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

**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 75 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 systemów infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna).

**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, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**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.

Rada Miejska w Pilawie uchwaliła niniejszy plan, podejmując uchwałę Nr LXXIII.477.2023 z dnia 17 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa. Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.270.2023 z dnia 22 grudnia 2023 r. stwierdził nieważność ww. uchwały.

W związku z powyższym, na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), wprowadzono konieczne zmiany wskazane przez Wojewodę, a następnie powtórzono procedurę od etapu opinii i uzgodnień, tj. ponownie

przekazano właściwym organom celem zaopiniowania i uzgodnienia poprawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a następnie ponownie wyłożono ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia. Termin ponownej dyskusji publicznej wyznaczono na 20 marca 2024 r., zaś z dokumentacją można było się zapoznawać w dniach od 13 marca 2024 r. do 4 kwietnia 2024 r. Wyznaczono także czas na składanie wniosków i uwag do przedmiotowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do 26 kwietnia 2024 r. W powyższym czasie nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi.

#### **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.**

Finansowanie projektu inwestycyjnego, zgodnie z przeznaczeniem planu, będzie realizowane w 100% poprzez środki własne inwestora. Na podstawie bilansu dochodów i wydatków w poszczególnych latach obowiązywania prognozy w okresie 10-letnim wynika, że wystąpi dodatni efekt ekonomiczny: nakłady inwestycyjne po stronie gminy nie występują, a dochody z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłat planistycznych wyniosą 1 367 000 zł.

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