

**UCHWAŁA NR XXXII.195/2013
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE**

z dnia 15 kwietnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (jednolity tekst, Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIII-153/97 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 19 czerwca 1997 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilawa, uchwala się, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX.114.2012 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa, zwaną dalej planem.

2. Plan ustala przeznaczenie terenów oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dla obszaru obejmującego działki ewidencyjne o numerach 565/1 i 566/1 w Pilawie, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, który stanowi integralną część planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dojazdach** – należy przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, nie mające charakteru dróg publicznych;
- 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki;
- 5) **obiektie małej architektury** – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy prawo budowlane;

- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o maksymalnej wysokości do 1,5 m, w którym część ażurowa pomiędzy elementami konstrukcyjnymi stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia, za wyjątkiem podmurówki o wysokości nie większej niż 0,5 m;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną powierzchnię działki zajęta pod budynki;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz zarządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Pilawie;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w formie tablic i urządzeń reklamowych wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć reklamę działalności umieszczoną na budynku lub na terenie, na którym dana działalność jest wykonywana;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza, gruntu i wód, zalewanie wodami opadowymi oraz osuwiska gruntu;
- 13) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy prawo budowlane, tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (jednolity tekst, Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów i tarasów, do powierzchni działki, na której usytuowane są te budynki;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 17) **zieleni** – należy przez to rozumieć tereny zieleni w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi w dniu uchwalenia planu przepisami.

§ 3. 1. Plan 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 kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 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.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 4) terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych..

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza wyznaczoną w planie linią zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków na granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m² przypadającej na jeden nośnik;
- 6) dopuszczenie lokalizowania szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 1,5 m² przypadającej na jeden nośnik;
- 7) następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń z materiałów prefabrykowanych, za wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
 - b) od strony terenów dróg publicznych obowiązek grodzenie działek wyłącznie w postaci ogrodzenia ażurowego.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) dokonywanie podziału zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą wydzielen mających na celu powiększenie sąsiedniej działki i wydzielen pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz parkingi;
- 3) w przypadku przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1 i 2.

§ 8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew w strefach technicznych wzdłuż sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące **systemu infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 2) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się lokalizowania zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się realizację hydrantów i zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych do czasu rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie **gospodarowania odpadami** obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie działki i dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące **systemu komunikacji**:

- 1) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z przyległej drogi publicznej;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług oraz budynków biurowych,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów pełniących funkcję nie wymienione w lit. a.

§ 10. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o prawomocne decyzje i pozwolenia, do czasu docelowego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w planie.

§ 11. W planie obowiązują **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** w wysokości 0,01%.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. 1. Dla **terenu zabudowy produkcyjno-usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie realizacji garaży i zabudowy gospodarczej;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury oraz zieleni;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów oraz parkingów.

2. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 3) dachy dowolne;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2,0.

3. W zakresie podziału na działki budowlane ustala się:

- 1) wielkość działki nie mniejsza niż 7000 m²;
- 2) szerokości frontu działki nie mniejsza niż 30 m.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z § 9 ust 3 pkt 1 i 2.

§ 13. 1. Dla **terenu publicznej drogi klasy lokalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-L**, ustala się przeznaczenie terenu – publiczna droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2. Obowiązek realizacji co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2 m.

3. Dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-205/2005 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 30 grudnia 2005 r w sprawie uchwalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Pilawa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006 r. Nr 52, poz. 1691 oraz z 2008 r. Nr 145, poz. 5102).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pilawa.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pilawie

Marcin Woźniak