

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa
„J. Poniatowskiego”**

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą nr XII/69/2015 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 22 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa – „J. Poniatowskiego”, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa przyjętego uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r. uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa – „J. Poniatowskiego”, zwany dalej "planem".

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają granice działek nr ew. 486/22 i 486/23 obr. 3:

§ 3. Dla obszaru zawartego w granicach planu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren, będące jednocześnie granicą planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Dla obszaru zawartego w granicach planu nie ustala się pozostałych wymagań określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak występowania w tych granicach terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym.

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

§ 6. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalenie rodzaju zabudowy, który może powstać na tym terenie, lub sposobu zagospodarowania tego terenu;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 3) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 4) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć:
 - a) dojazdy, dojścia i miejsca do parkowania,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczonych przepisami z zakresu ochrony środowiska norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczonych ww. przepisami norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi.

§ 7 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **O/KD**– teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi oraz teren komunikacji.

2. Ustala się realizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem odpadami – punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) obiektów towarzyszących
przy czym miejsca do parkowania należy urządzić w sposób dający możliwość przejazdu przez teren.

3. Dopuszcza się realizację nie połączonych na trwale z gruntem obiektów kontenerowych.

4. Zakazuje się realizacji budynków.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się sytuowanie zabudowy na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów o prowadzeniu transportu kolejowego, z zastrzeżeniem par. 7 ust. 4.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się uciążliwość związaną z wykonywaną działalnością zamykać w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się ochronę gleby przed zanieczyszczeniami, szczególnie pochodzącymi od odpadów niebezpiecznych.

2. Na terenie zakazuje się funkcjonowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

3. Stwierdza się, że obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów, na których występuje skażenie gleb ołowiem.

4. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) strefy ochronne ujęć wody.

§ 10. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0 m.

§ 11. 1. Nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale od 80 stopni do 100 stopni.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie przejazdu przez obszar objęty planem, dla zachowania możliwości połączenia ul. J. Poniatowskiego z drogą na terenie zamkniętym, wraz z dopuszczeniem realizacji chodnika i ścieżki rowerowej;
- 2) ustala się obowiązek realizacji placu manewrowego do zawracania pojazdów, do czasu realizacji połączenia określonego w pkt 1;
- 3) ustala się zapewnienie 3 miejsc do parkowania dla samochodów;
- 4) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych, niezależnie od miejsc do parkowania określonych w pkt 3.

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

- 1) ustala się możliwość prowadzenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z innych niezależnych źródeł i punktów, w tym przenośnych dystrybutorów;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej,
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację zbiornika szczelnego na nieczystości ciekłe lub korzystania z przenośnych kabin toaletowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej,
 - d) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się gromadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów utwardzonych w przeznaczonych na ten cel urządzeniach,
 - b) dopuszcza się podłączenie do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej na działkach sąsiednich,

- c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu podczyszczania wód opadowych lub roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) nakazuje się przy ogrzewaniu pomieszczeń obowiązek zachowania wymagań dotyczących jakości powietrza, wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się podłączenie do sieci ciepłowniczej,
 - c) ustala się zachowanie istniejącej sieci cieplnej 2xDn400 oraz dostępu do niej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się, że zasilanie odbywać się będzie z istniejącej sieci energetycznej i istniejącej stacji transformatorowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że zaopatrzenie odbywać się będzie w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:
 - a) ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie w formie kablowej lub radiowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej i urządzeń teletechnicznych.
- § 13.** Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.
- § 14.** Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
- § 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.
- § 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części Piastowa „J. Poniatowskiego”** jest uszczegółowienie ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "Studium..." polega na wskazaniu terenu infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi oraz terenu komunikacji. - jako przeznaczenia ustalonego na obszarze planu.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa* działki będące w granicach planu miejscowego należą do rejonu obszarów przeznaczonych pod strefę o przewadze usług, magazynów i handlu oraz pod drogi publiczne.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 0, 13 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje: teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi oraz teren komunikacji – oznaczony symbolem przeznaczenia **O/KD**.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

3. wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia - poprzez ustalenie zakazu funkcjonowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii - z powodu występowania w sąsiedztwie takiego obiektu;
4. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach sąsiadujących z terenami produkcyjnymi, magazynowo-składowymi i kolejowymi;
5. prawo własności - poprzez wytyczenie terenu w sposób umożliwiający jego podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
6. potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazanie funkcji umożliwiających realizację konkretnej inwestycji: obiektu PSZOK-u, jako funkcji kompatybilnej zarówno z sąsiadującą zabudową produkcyjno-magazynowo-składową i linią kolejową;
7. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez dopuszczenie ich realizacji na obszarze planu;
8. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 8 maja 2017r. do 5 czerwca 2017r.;
9. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
10. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad obsługi obszaru planu od istniejących w sąsiedztwie sieci wodociągowej.

Plan nie uwzględnia:

2. wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
3. walorów architektonicznych i krajobrazowych;

4. wymagań dóbr kultury współczesnej;
5. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem. Plan nie dopuszcza realizacji budynków i z tego powodu nie ustalono w planie linii zabudowy - zaś dla pozostałych obiektów budowlanych, przy ich realizacji, będą musiały być uwzględnione przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego czy prowadzenia ruchu kolejowego, o czym plan informacyjnie przypomina.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne - poprzez wprowadzenie zabudowy o funkcjach nie kolidujących z sąsiadującymi a jednocześnie pozwalających wykorzystać niewielką powierzchnię działki.

Przeprowadzono analizy:

- 4) ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie mniejsza niż dochody do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem; obszar objęty planem do specyficzne funkcje: PSZOK i droga publiczna; funkcje takie nie generują dla gminy przychodów, są jednak niezbędnymi dla interesu publicznego inwestycjami lokalnymi;
- 5) środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2015 r. poz. 353 z późn. zm.);
- 6) społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedztwie terenów oraz potencjalnych miejsc dla realizacji PSZOK w mieście - obszar objęty planem jest optymalną na ten cel lokalizacją; planowane inwestycje - PSZOK i droga - są niezbędnymi celami publicznymi o znaczeniu lokalnym..

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując pod PSZOK miejsce dostępne równie dogodnie w skali całego miasta, w sąsiedztwie wiaduktu łączącego 2 części miasta, położone po 2-ch stronach linii kolejowej;

zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wprowadzając zapisy dopuszczające realizację przejazdu, chodników i ścieżki rowerowej;

planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających

obszar objęty planem pozwalają na obsłużenie planowanej zabudowy bez konieczności ich rozbudowy.

Plan nie zawiera zapisów odnośnie:

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - ponieważ plan nie wskazuje terenów pod zabudowę mieszkaniową;

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Piastowa wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" sporządzonej w 2014 r. i przyjętej uchwałą Rady Miasta Piastowa Nr LV/323/2014 z dnia 13 października 2014r., w których to "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w części centralnej miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

W projekcie planu ustalono wysokość stawek jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Przy braku uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Miejskiej celem jego uchwalenia.

Reasumując: obszar objęty planem, położony w centralnej części miasta Piastowa, przy drogach miejskich, w rejonie produkcyjno-magazynowo-składowych, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania lokalnego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.