**Uchwała Nr ...............**

**Rady Gminy Pniewy**

z dnia ..........................

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3, położonych
we wsi Michrów gmina Pniewy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII.152.20 Rady Gminy Pniewy z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3, położonych we wsi Michrów gmina Pniewy oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, przyjętego uchwałą nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3, położonych we wsi Michrów gmina Pniewy zwany dalej planem lub planem miejscowym.

1. Plan obejmuje dwa obszary których granice wyznaczają:
2. obszar Nr I – granice działek nr ew. 130/2, 130/5, 130/8, 130/9 i 134/1;
3. obszar Nr II – granice działek nr ew. 143/3 i 143/3;
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
5. rysunek planu sporządzony w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
6. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
7. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
8. dane przestrzenne 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, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.1.** W planie ustala się:

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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
11. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
12. kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
14. W planie nie ustala się:
15. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
16. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
17. 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.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej przegrody budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy:
3. przebudowy, nadbudowy, remontu, zmiany sposobu użytkowania i izolacji cieplnej budynków istniejących,
4. gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych,
5. ogrodzeń, miejsc postojowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji,
6. łączników realizowanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref lokalizacji łączników,
7. sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
8. **strefie lokalizacji łączników** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu strefę ograniczającą przestrzeń, w której możliwa jest realizacja połączeń pomiędzy budynkami w formie łączników na zasadach określonych w planie;
9. **łączniku** – należy przez to rozumieć nadziemny obiekt budowlany lub urządzenie budowlane łączące budynki, którym będzie odbywał się transport towarów pomiędzy budynkami;
10. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
11. **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie tereny, a cyfra kolejny numer terenu;
12. **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowalnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
13. **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji.

**§ 4.** Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziele 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

**§ 5.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszarów objętych planem miejscowym;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. strefa lokalizacji łączników;
5. wymiarowanie odległości podane w metrach;
6. przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują granice obszarów ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

**Rozdział 2**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§ 6.** Ustala się następujące **przeznaczenie terenu** – tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.

**§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**:

1. ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10 m od dróg publicznych klasy dojazdowej, położonych poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonych na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDD]*;
2. dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 ustala się odległość zgodną z rysunkiem planu;
3. dopuszcza się realizację łączników zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą lokalizacji łączników oraz przepisami szczegółowymi dla terenów;
4. ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
5. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
6. przepisu pkt 5 nie stosuje się w przypadku:
7. wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,
8. wydzielenia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 10 pkt 3;
9. w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
10. utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowalnej,
11. kolorystykę elewacji zewnętrznych w jasnych odcieniach, z wyjątkiem akcentów architektonicznych.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
3. zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
3. powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 500 m2,
4. szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
5. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 800-1000.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

* 1. zewnętrze powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają drogi publiczne klasy dojazdowej położne poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDD]*;
	2. drogi wymienione w pkt 1 oraz drogi wewnętrzne położne poza granicą obszaru objętego planem zapewnią obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów;
	3. dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m;
	4. na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3 z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścięć o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
	5. stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja lub w stosunku do której inwestor posiada tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
1. dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
2. dla obiektów administracji i biur nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na 1 000 m2 powierzchni użytkowej,
3. dla usług nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 1 000 m2 powierzchni użytkowej;
	1. nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

1. dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
2. w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
3. zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż ø 32 mm,
4. dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
5. zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
7. odprowadzanie ścieków do projektowanego systemu kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż ø 32 mm,
8. dopuszcza się:
* gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej,
* odprowadzanie ścieków do oczyszczalni indywidualnych, lokalizowanych na działkach budowlanych,
* odprowadzanie ścieków przemysłowych za pomocą zakładowych systemów odprowadzanie i oczyszczania ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
1. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
2. w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
3. obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych oraz do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż ø 32 mm,
4. wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
5. możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
6. w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
7. zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
8. dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych;
9. w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
10. zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
11. dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych,
12. nowo realizowane gazociągi o średnicy przewodów nie mniejszej niż ø 32 mm;
13. w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
	1. zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż ø 32 mm,
	2. dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
	3. dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na potrzeby wytwarzania energii cieplnej z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych;
14. w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
15. w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**:

1. nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
2. ustala sięmożliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 13. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu** – ustala się stawkę w wysokości 30%.

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

 **§ 14.** Dla **terenów obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P** i **2.P** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
2. zabudowa obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów,
3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
4. drogi wewnętrzne, parkingi;
5. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
6. dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2 000 m2,
7. dopuszczalna lokalizacja łączników pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.P i 2.P na wysokości zapewniającej prześwit o wysokości nie mniejszej niż 4,5 m;
8. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
9. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
10. strefy lokalizacji łączników zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 3,
11. maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 50 m,
12. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
13. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 65%,
14. minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
15. maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,
16. dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
17. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 500 m2.

**Rozdział 4**

**Przepisy końcowe**

**§ 15.**Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminie Pniewy uchwalonego uchwałą Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy w Pniewach z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, zmienionego uchwałą Nr XXXVI.176.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 maja 2018 r.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

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

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

Załącznik nr 2

do uchwały Nr …………....

Rady Gminy Pniewy

z dnia....................................

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Pniewy rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W oparciu o zapisy planu miejscowego oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

**§ 2.** Wszelkie elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego w przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

Załącznik nr 3

do uchwały Nr ……...…….

Rady Gminy Pniewy

z dnia ……………………...

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Pniewy rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu tj. od dnia 15 października 2020 r. do dnia 13 listopada 2020 r. (składanie uwag do 4 grudnia 2020 r.) nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 4

do uchwały Nr ……...…….

Rady Gminy Pniewy

z dnia ……………………...

**Dane przestrzenne 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**

[Załącznik4.xml]