

Uchwała Nr
Rady Gminy Pniewy

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 141, położonej 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 XXXV.184.20 Rady Gminy Pniewy z dnia 2 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141, położonej 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 działki nr 141, położonej we wsi Michrów, gmina Pniewy zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 141 obr. Michrów.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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. Ilekróć 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 dla łącznika** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą przestrzeń, w której możliwa jest realizacja połączeń pomiędzy budynkami, zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, w formie łączników na zasadach określonych w planie;
- 3) **łączniku** – należy przez to rozumieć nadziemny obiekt budowlany lub urządzenie budowlane łączące budynki, zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem miejscowym; łącznikiem będzie odbywał się transport towarów pomiędzy tymi budynkami;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) **teren** – 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 terenu, a cyfra kolejny numer terenu;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 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 obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla łączników;
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;

5) przeznaczenie terenu – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące teren wyznaczony 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** – teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDW**.

§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się realizację łączników zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla łączników oraz przepisami szczegółowymi dla terenu;
- 2) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych 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) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają drogi publiczne klasy dojazdowej położone poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDD]*.

§ 10. 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) ustala się średnicę przewodów sieci infrastruktury technicznej nie mniejszą niż $\varnothing 32$.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

§ 12. 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 terenu

§ 13. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) droga wewnętrzna,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenu z wyjątkiem dopuszczalnej lokalizacji łączników, o których mowa w lit. b,
 - b) dopuszczalna lokalizacja, ponad drogą, łączników pomiędzy budynkami, zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, po spełnieniu poniższych warunków:
 - prześwit pod łącznikami powinien mieć wysokość nie mniejszą niż 4,5 m,
 - prześwit pod łącznikami musi zapewnić ruch pojazdów i pieszych w poziomie terenu,
 - wysokość łącznika nie może przekroczyć 15 m od poziomu terenu,
 - c) dopuszczalna realizacja zieleni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi – zmienna od 4 m do 4,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla łączników zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 14. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

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

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