**PROJEKT**

**ZMIANA** **MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**dla działek nr 57, 58, 59 położonych we wsi Budki Petrykowskie, gmina Pniewy**

Pniewy 2022 r.

**UCHWAŁA NR …………………...**

**RADY GMINY PNIEWY**

**z dnia …………2022r**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla działek nr 57, 58, 59 położonych we wsi Budki Petrykowskie, gmina Pniewy**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późń. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz.503) w związku z uchwałą nr XLIV.253.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 14 czerwca 2021r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 57, 58, 59, położonych we wsi Budki Petrykowskie, gmina Pniewy, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018 r Rada Gminy Pniewy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 57, 58, 59, położonych we wsi Budki Petrykowskie, gmina Pniewy, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLIV.253.21 Rady Gminy Pniew z dnia 14 czerwca 2021r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

1. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji 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 do niniejszej uchwały:
3. dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej. stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2**.1. W planie określa 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 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
5. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
8. stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
9. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
10. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
11. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
12. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;
13. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

**§3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja budynków na zasadach określonych w planie;
2. przeznaczeniu terenu **-** należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
3. przeznaczeniu podstawowym **-** należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 51%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
4. przeznaczeniu dopuszczalnym **-** należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 49%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
5. terenie **-** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;
6. zabudowie usługowej o charakterze aktywności gospodarczej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej i usługowej, magazynowej, składowej, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych, inkubatorów przedsiębiorczości w tym obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi w/w funkcji,
7. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

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

1. granica obszaru objętego planem;
2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. numer i symbol literowy przeznaczenia terenu;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. strefa ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów;
6. wymiarowanie w metrach;

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**Rozdział 2**

**Przeznaczenia terenów**

**§ 5.** 1.Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

1. numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
2. symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

1. MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2. AG – teren zabudowy usługowej o charakterze aktywności gospodarczej;
3. KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

3. Dla terenów:

1. 1.MU i 2.AG przeznaczenie terenu określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;
2. 1.KD-D przeznaczenie terenu określa się w odniesieniu do terenu.

.

**Rozdział 3**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** 1. W zakresie kształtowania zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

1. nakazuje się realizację zabudowy:
   1. zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
   2. w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3. zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
2. dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie budynków w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni oraz elementów termomodernizacji;
3. zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem.
4. dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
5. dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami o wysokości do 15,0 m jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

**§ 7.**  W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

* + 1. ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków;
    2. ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: drewna, cegły, kamienia i szkła.

**§ 8.** Ustala się, żegranicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w ramach obszaru planu jest teren 1.KD-D.

**Rozdział 4**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. wskazuje się na rysunku planu granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu doliny rzeki Jeziorki na którym obowiązują przepisy odrębne;
2. zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
3. zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.
4. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu 1.MU i 2A.G przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**Rozdział 5**

**Zasady kształtowania krajobrazu**

* + **10.** 1.Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

1. wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
2. harmonijne wkomponowanie nowo realizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
   * + 1. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa mazowieckiego nie został sporządzony.

**Rozdział 6**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomo**ś**ci**

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60º do 120º;
2. ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
3. ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m2.

**Rozdział 7**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.**1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

1. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.
2. W ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów dla realizowanych budynków i fragmentów budynków położonych w strefie obowiązują ograniczenia i przepisy odrębne z zakresu prawa budowalnego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**Rozdział 8**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

**§ 13.** W zakresiezasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. w zakresie układu drogowo-ulicznego:
   1. ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi fragment drogi 1.KD-D – droga klasy dojazdowej - projektowana;
   2. dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych będących uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem:
2. w zakresie parkowania ustala się:
   1. realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
   2. minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
      * 20 miejsc postojowych / 1 000 m2 powierzchni użytkowej, dla usług , w tym usług handlu,
      * 25 miejsc postojowych / 1 000 m2 dla usług administracji i biur powierzchni użytkowej;
      * 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych dla produkcji i magazynów;
      * 20 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii;
      * 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy jednorodzinnej przy czym dopuszcza się miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym,
   3. określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**§** **14.** 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

* + 1. ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2. dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
    3. dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie   
       z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
    4. ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej **-**DN 100, kanalizacyjnej **-** DN 100, ciepłowniczej **-** DN 20, gazowniczej **-** DN 20, elektroenergetycznej **-** 0,4 kV,
    5. dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc określoną w przepisach odrębnych dla mikroinstalacji.
  1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
     1. ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
     2. do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni i studni głębinowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. W zakresie odprowadzania ścieków:
     1. ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych gminnej sieci kanalizacyjnej;
     2. do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  3. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1. ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych:
2. w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
3. na terenie 2.AG pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do sieci kanalizacyjnej po ich podczyszczeniu, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
4. dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
5. dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.
6. dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu.
   1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
7. sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
8. urządzeń kogeneracyjnych lub,
9. odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.
   1. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
10. dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
11. dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
    1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii lub urządzeń kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.
    2. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:
       * 1. sieci kablowych lub,
         2. sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi;
    3. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

**Rozdział 9**

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 15**. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

* + 1. terenu 1.MU i 2.AG – 30%;
    2. terenu 1.KD-D -nie określa się;

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe

**§ 16.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1.MU:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
   * 1. zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna; lub
     2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; lub
     3. usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
3. nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
4. dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:
   * 1. obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
     2. budynków gospodarczych i garaży;
5. ustala się geometrię dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 12o-45o, dachy płaskie lub dachy krzywiznowe oparte na łuku.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1. ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
2. ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
3. ustala się maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4, dla:
   1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 12,0m,
   2. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 12,0m,
   3. usług – 15,0m,
4. ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0m;
5. ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla:
   1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 40%,
   2. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 40%,
   3. usług 30%;
6. ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej dla:
   1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 60%,
   2. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 60%,
   3. usług 70%;
7. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych **-** 1500 m².
8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
9. ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg przylegających do obszaru planu;
10. zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 pkt 3.
11. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 17.** Dla terenu zabudowy usługowej o charakterze aktywności gospodarczej 2.AG:

W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze gospodarczym;
2. przeznaczenie dopuszczalne:
   * 1. zabudowa mieszkaniowa,
     2. zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
     3. obiekty usług handlu prowadzącą sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
4. nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
5. dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
6. obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
7. budynków gospodarczych i garaży;
8. ustala się geometrię dachu - dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci do 45o, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
9. ustala się geometrię dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 12o-45o, dachy płaskie lub dachy krzywiznowe oparte na łuku.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1. ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
2. ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0 dla działki budowlanej;
3. ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,
4. ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
5. ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80%;
6. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 150 m²;
7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
8. ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D i dróg przylegających do obszaru planu;
9. w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §13 pkt 3.
10. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 18.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1.KD-D:

W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się realizację fragmentu pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące,   
w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

**Rozdział 11**

**Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący

Rady Gminy