**PROJEKT**

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

**dla działek nr 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5 położonych we wsi Karolew, gmina Pniewy**

Pniewy grudzień 2021

Wersja 28.12.2021r

**UCHWAŁA NR …………………...**

**RADY GMINY PNIEWY**

**z dnia …………2021r**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla działek nr 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5 położonych we wsi Karolew, gmina Pniewy**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z uchwałą nr XLIV.255.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 14 czerwca 2021r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, położonych we wsi Karolew, 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 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, położonych we wsi Karolew, gmina Pniewy, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały XLIV.255.21 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 Pniewy;
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. 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;
4. usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.
5. 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. 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. KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

3. Dla terenów:

1. 1.MU 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:**

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

1. zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
2. 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;
3. 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 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**Rozdział 5**

**Zasady kształtowania krajobrazu**

* + **9.** 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**

**§ 10.** 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**

**§ 11.**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. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod nowe obiekty obsługi technicznej pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych.
3. Dla realizowanej nowej zabudowy obowiązują ograniczenia lokalizowania zabudowy od granic lasów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowalnego, w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**Rozdział 8**

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

**§ 12.** 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:
		* 1 miejsce postojowe na każde 30 m2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
		* 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.

**§** **13.** 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. 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. 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 w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
2. 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;
3. dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.
4. 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:
5. sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
6. urządzeń kogeneracyjnych lub,
7. odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.
	1. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
8. dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
9. 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**

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

* + 1. terenu 1.MU – 15%;
		2. terenu 1.KD-D -nie określa się;

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
	* 1. zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna; lub
		2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; lub
		3. zabudowa usługowa.
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 usługowej – 15,0m,
4. ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0m;
5. ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej:
	1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 40%,
	2. zabudowy usługowej – 30%;
6. ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej dla:
	1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej – 60%,
	2. zabudowy usługowej – 70%;
7. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych **-** 1500 m².
8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
9. ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi 1.KD-D oraz 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.

**§ 16.** 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**

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

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

Przewodniczący

 Rady Gminy