

2022

SPORZĄDZIŁ:

WÓJT GMINY PNIEWY

PNIEWY 2

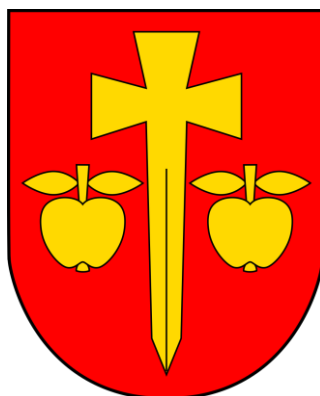
05-652 PNIEWY

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA –

KOORDYNATOR PROJEKTU

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 20/1, OBRĘB JEZIORA**



 **KANON**
Spółka z o.o.

2022

Uchwała Nr

Rady Gminy Pniewy

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ewidencyjnej nr 20/1, obręb Jeziora**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.²) oraz w związku z uchwałą Nr XLVI.271.2021 Rady Gminy Pniewy z dnia 9 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 20/1, obręb Jeziora, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018 r., Rada Gminy Pniewy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 20/1, obręb Jeziora, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
3. Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
6. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu - oznaczone symbolem terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 3.

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach wolnostojących oraz wbudowanych w budynki o innych funkcjach;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze,

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;

- 5) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 8) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej stykające się na całej długości jedną ze ścian i tworzące parę.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4.

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN-1**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5.

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Jezioroki. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 6.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
 - 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
 - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. Nowo realizowane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń ust. 1 oraz w zgodności z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9.

Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę znajdującą się bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem.

§ 10.

1. Miejsca do parkowania, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych – dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
4. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 15 m.
5. Wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
6. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się docelowe zasilanie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm;

- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, należy realizować na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków do gminnej projektowanej sieci kanalizacyjnej, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm;
 - 2) dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych;
 - 2) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci gazowej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej;
 - 2) dopuszcza się dostarczanie ciepła z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy, nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
7. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze planu, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
 - 2) zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
 - 3) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie

odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 18 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 9

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów

§ 16.

Na terenie oznaczonym symbolem: **MN-1**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, w tym garaży wbudowanych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących lub w formie zabudowy bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,9,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych – 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 8 m,
 - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 10,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 9, z drogi poza obszarem planu;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 12, § 13.

§ 17.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

§ 18.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, uchwalonego uchwałą nr XXIX/208/2002 dnia 28 czerwca 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 221 poz. 5600 z dnia 20 sierpnia 2002 r.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

§ 20.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Pniewy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.