

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PNIEWY
z dnia2023r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 49 położonej we wsi Wilczoruda-Parcela, gmina Pniewy**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLIV.260.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 49, położonej we wsi Wilczoruda-Parcela, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 49 położonej we wsi Wilczoruda-Parcela, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały XLIV.260.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 14 czerwca 2021 r.

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;

2. 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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

§3. Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie wyznaczające najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczającej terenu;
- 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.

2. 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) ZL – teren lasów;
- 3) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) 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) dla elewacji budynków:
 - a) zaleca się stosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - b) zaleca się stosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- 2) dla pokryć o nachyleniu głównych połaci dachu od 12° do 45° zaleca się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze czerwonym naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym.

§ 8. Ustala się, że granicami 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) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu doliny rzeki Jezioroki 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;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu 2.MU 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.

2. 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 nieruchomości

§ 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 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²;
- 4) dla terenu 1.ZL nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 7

Szczegółne 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;

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i gromadzenia odpadów.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi fragment drogi 1.KD-D – droga klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie parkowania ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty,
 - b) 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 / 100 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym;
 - c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 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 projektowaną 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 100kW.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni i studni głębinowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych 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;
4. 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.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
 - 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
7. 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.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:
 - 1) sieci kablowych lub,
 - 2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi;
9. 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 2.MU – 15%;
- 2) terenu 1.ZL i 1.KD-D - nie określa się.

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenu 1.ZL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – las;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
 - b) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla terenu 2.MU:

- 4) ustala się przeznaczenie terenu:
 - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub
 - e) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lub
 - f) zabudowa usługowa.
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budynków gospodarczych i garaży;
 - c) ustala się geometrię dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu od 12° do 45°, dachy płaskie do 12° włącznie lub dachy krzywiznowe oparte na łuku;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0m, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - c) ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0m;
 - d) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - e) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m².
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D,
 - b) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 pkt 2;
- 8) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 18. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy uchwalony Uchwałą Nr XXIX/208/02 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 roku (ogłoszony w Dz. Woj. Maz. Nr 221 poz. 5600 z dnia 20 sierpnia 2002 r.), zmieniony Uchwałą Nr XXXVI.176.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 maja 2018r. (ogłoszony w Dz. Woj. Maz. poz. 6749 z dnia 3 lipca 2018 r.).

§ 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