**Mazow.02.221.5600**

**UCHWAŁA Nr XXIX/208/2002**
**RADY GMINY W PNIEWACH**

z dnia 28 czerwca 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy.**

(Warszawa, dnia 20 sierpnia 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) uchwala się co następuje:

## Rozdział 1

## Ustalenia ogólne regulacyjne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zachowanie ciągłości prawnej ustaleń planu dotychczas obowiązującego,
2) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy uchwalonym uchwałą nr XVII/126/2000 Rady Gminy w Pniewach z dnia 30 sierpnia 2000r.,
3) umożliwienie rozwoju usług, działalności gospodarczych, mieszkalnictwa dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenów,
4) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

**§ 3.** Przedmiotem planu jest podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne a w nich ustalenie przeznaczenia wyodrębnionych terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Są to:

1) strefa terenów otwartych, w tym:
   a) tereny kompleksów leśnych oznaczone symbolem RL,
   b) tereny obszarów łąkowo-leśnych, lasów śródpolnych, zadrzewień, terenów źródliskowych, dolin rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem RZ,
   c) tereny gruntów upraw polowych i sadowniczych oznaczone symbolem R,
2) strefa zabudowy osadnictwa wiejskiego, w tym:
   a) tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej oznaczone symbolem MR-MN,
   b) tereny zabudowy jednorodzinnej letniskowej oznaczone symbolem MNL,
   c) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
   d) tereny zabudowy produkcyjno-gospodarczej oznaczone symbolem P.

**§ 4.** 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:10.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica administracyjna gminy jako granica obowiązywania ustaleń planu,
2) granice podziału obszaru gminy na tereny sołectw lub ich zespołów, wg stanu na rok 2001, wraz z

nazwą tych miejscowości,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, sposobie zagospodarowania i użytkowania:
   a) obowiązujące, przy czym przesunięcie tych linii może nastąpić w granicach plus - minus 10,0m. Nie dotyczy to głębokości traktu zabudowy mieszkaniowej przy drogach publicznych, która wynosić winna:
      – dla zabudowy zagrodowej maksymalnie 100m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy zagrodowej maksymalnie 35m,
   b) orientacyjne do uściślenia wg istniejącego użytkowania, wykazanego aktualnie w ewidencji gruntów,
4) granice obszarów prawnie chronionych - orientacyjne, ściśle określone w decyzjach o ich ustanowieniu,
5) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi,
6) przebieg dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: krajowych i powiatowych,
7) zasady uzbrojenia obszaru gminy w elementy infrastruktury inżynierskiej w zakresie orientacyjnego przebiegu tras kolektorów sieciowych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny i uzupełniający ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały. Są to:

1) obiekty prawnie chronione jak:
   a) zabytki kubaturowe ZK,
   b) cmentarze ZC,
   c) parki wiejskie ZP,
   d) stanowiska archeologiczne, rozpoznane
   e) rezerwaty przyrody istniejące - PR,
   f) Obszar Chronionego Krajobrazu - PO.

4. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku sporządzenia zmiany planu. Nie dotyczy to ustaleń zawartych w ust. 2 pkt 3).

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

1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1.
2) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:10000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3) Obowiązującym planie gminy - należy przez to rozumieć ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Pniewy nr X/24/93 z dnia 10 grudnia 1993r. i ogłoszony w Dzienniku Woj. Radomskiego z dnia 12 stycznia 1994r. Nr 2, poz. 13.
4) Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
5) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach terenu wyodrębnionego w strefie funkcjonalnej obszaru gminy.
6) Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.
7) Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a które mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych.
8) Strefie funkcjonalnej - należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu charakteryzujące się podobnymi zasadami zagospodarowania i przeznaczenia.
9) Terenie - należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wyróżniający się dodatkowo szczególnymi zasadami zagospodarowania i przeznaczenia.

## Rozdział 2

## Ustalenia dla całego obszaru gminy objętego planem

**§ 6.** 1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzą:

1) tereny lasów oznaczone w planie symbolem RL,
2) tereny łąkowo-leśne, źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków, tereny wód

powierzchniowych i przewidziane do zalesień, oznaczone w planie symbolem RZ,
3) tereny gruntów ornych oznaczone w planie symbolem R.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu jako:
1) jednorodne - symbolami RL, RZ lub R,
2) mieszane - symbolami np. R-RL, R-RZ, RZ-RL lub R-RL-RZ itp.

3. Ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów wchodzących w skład strefy, zawarte w ust. 4, 5, 6, 7 wraz z ustaleniami, o których mowa w §§ 8, 9, 10 stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie strefy.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych oznaczonych symbolem RL:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów RL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazowy,
4) gospodarka leśna winna cechować się zgodnością z gatunkowymi cechami siedliska, a pozyskiwanie drewna powinno iść w parze z odnowieniami drzewostanu,
5) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może odbywać się po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu leśnego, o ile nie obowiązują szczególne zakazy oznaczone w terenie lub ogłoszone w środkach masowego przekazu,
   b) ruch turystyczny, rowerowy, winien odbywać się po wyznaczonych szlakach,
   c) dopuszcza się urządzanie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania w porozumieniu z właścicielem lasu,
6) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
7) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych oznaczonych symbolem RZ:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenu RZ są użytki zielone, łąkowo-leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
2) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez "zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej-ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych "oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne. Istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane do utrzymania i bieżącej modernizacji,
6) tereny RZ mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
   c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
7) należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i zakrzewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródliskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków,
8) obowiązuje na terenach RZ zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.

Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości min. 3ha. Zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,

9) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
10) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
    a) wymianę i modernizację zabudowy,
    b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
    c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
11) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych.

6. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych oznaczonych symbolem R:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów R są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
    a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
    b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
    a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30m$^2$ dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
    b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
    c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
    d) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zagrody,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych.

7. Na terenach otwartych, o których mowa w ust. 5 i 6 dopuszcza się realizację:

1) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 7 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
2) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.-kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
3) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
4) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki i wypoczynku,
5) wysypisk odpadów,
6) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
7) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi) oraz obiektów Służby Zdrowia, wymagających specjalnych warunków klimatycznych,
8) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje paliw, stacje obsługi, motele, zajazdy itp.,
9) obiektów obsługi turystyki, obiektów sportowych o otwartym charakterze pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego.

8. Wymienione w pkt 1) do 9) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej w § 7 ust. 3 pkt 11, 12, 13 i 15 oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

**§ 7.** 1. Ustala się strefę terenów zabudowy osadnictwa wiejskiego, w której skład wchodzą:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej oznaczone w planie symbolem MR-MN,
2) tereny zabudowy jednorodzinnej i letniskowej oznaczone w planie symbolem MNL,
3) tereny zabudowy usługowej wydzielone, oznaczone w planie symbolem U,
4) tereny produkcyjno-gospodarcze oznaczone w planie symbolem P.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, wchodzących w skład strefy, określonych w ust. 1 pkt od 1) do 4), zawarte w ust. 3 do 6 wraz z ustaleniami, o których mowa w § § 8, 9, 10, stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania i zagospodarowania terenów zabudowy o symbolu na rysunku planu MR-MN:
1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, w której skład wchodzą budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze i inwentarskie,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 $m^2$,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki inwestora oraz, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych,
4) zakaz planowania w obrębie terenów MR-MN przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy letniskowej,
6) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem -zachowania wymienionego w pkt 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
7) siedliska rolnicze w zabudowie zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa - pas terenu o szer. max. 50,0m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska - pas terenu o szer. max. 50,0m od strefy mieszkaniowej w głąb siedliska,
8) zabudowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt 7) ppkt a),
9) w obrębie zwartych zespołów zabudowy jednorodzinnej nie dopuszcza się budownictwa zagrodowego oraz inwentarskiego,
10) na terenach zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej jednotraktowej wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
11) realizacja zabudowy jednotraktowej przy istniejących drogach publicznych, może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału z tym, że zabudowa nierolnicza wyłącznie na gruntach klasy V i niższych oraz pochodzenia mineralnego,
12) realizacja zabudowy nierolniczej na gruntach klas IV i wyższych, klas V i niższych pochodzenia organicznego oraz na terenach lasów wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

13) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu komunikacyjnego wymaga opracowania minimum projektu zagospodarowania terenu dla całego zespołu z zastrzeżeniem zabudowy, o której mowa w pkt 12,
14) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
    b) typ zabudowy jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
    c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2,5 kondygnacji naziemnych tj. max. 11,0m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
    d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowej, produkcyjnej do 8,0m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
    e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum $45^{o}$ lub mansardowe,
15) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego lasy i zagajniki nie mogą być zabudowywane, chyba że zostanie spełniony warunek zawarty w pkt 12,
16) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:
    a) powierzchnia działki siedliskowej minimum 1.500$m^2$,
    b) szerokość frontu działki siedliskowej minimum 25m,
    c) powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną minimum winna wynosić w zabudowie wolnostojącej - 700$m^2$, w zabudowie bliźniaczej - 500$m^2$, a szerokość frontu w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18m, bliźniaczej nie mniej niż 10,0m,
    d) minimalna powierzchnia działki w zabudowie szeregowej wynosić winna 500$m^2$, a szerokość frontu nie mniej niż 9,0m,
17) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów MR-MN zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
18) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii i rozgraniczenia działek z terenami dróg publicznych winna być ustalana wg § 10 pkt 4, 5, 6, 7, 8,
    b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem,
    c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%. Pozostały teren to 30% zieleń towarzysząca i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
    d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, w tym co najmniej:
        – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
        – 2 miejsca postojowe na 100$m^2$ pow. użytkowej biura,
        – 2 do 2,5 miejsc postojowych na 100$m^2$ pow. użytk. handlu i usług,
        – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
    e) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
    f) ogrodzenia frontowe należy realizować wzdłuż projektowanej linii rozgraniczenia działki z drogą lub ulicą. Wysokość ogrodzenia maksymalna do 1,8m od poziomu terenu. W sytuacji wynikającej z konieczności zachowania wymogów ochrony akustycznej lub warunków istniejącego lub projektowanego użytkowania działki, dopuszcza się realizację ogrodzeń między działkami jako pełne o wysokości maksimum 2,20m od poziomu terenu. Pozostałe warunki realizacji ogrodzeń winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
19) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego o znaczeniu ogólnogminnym, lokalnym lub indywidualnym.

    Obsługa terenów w zakresie infrastruktury technicznej nastąpi wg zasad określonych w § 9 i na rysunku planu oraz wg aktualnie wydawanych warunków technicznych dysponentów sieci.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania i zagospodarowania terenów zabudowy o symbolu na rysunku planu MNL:

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MNL są:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa letniskowa,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MNL są obiekty i elementy zagospodarowania określone jak w ust. 3 pkt 2 ppkt a do d,
3) na terenach zespolonej zabudowy mieszkaniowo-letniskowej nie dopuszcza się lokalizacji obiektów nie związanych z obsługą tej zabudowy oraz w jakikolwiek sposób uciążliwych i szkodliwych dla otoczenia i środowiska,
4) na terenie zabudowy mieszkaniowo-letniskowej dopuszcza się lokalizację:
   a) obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych zarówno kubaturowych, jak i urządzeniowych związanych ze sportem i wypoczynkiem,
   b) obiektów związanych z agroturystyką itp.,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowo-letniskowa do utrzymania, adaptacji, modernizacji, ewentualnie wymiany,
6) w obrębie zabudowy mieszkaniowo-letniskowej nie dopuszcza się budownictwa zagrodowego oraz inwentarskiego,
7) realizacja zabudowy mieszkaniowo-letniskowej może być realizowana na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej na terenach MR-MN w ust. 3 pkt od 11 do 13 i 15,
8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach MNL:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub zwarta,
   b) wysokość: 1,5 kondygnacji naziemnych nie więcej niż 9,0m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   c) stosować należy dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum $45^{o}$,
9) ustala się następujące parametry projektowanych działek mieszkaniowo-letniskowych:
   a) powierzchnia minimum 1.000$m^2$ w zabudowie wolnostojącej i 700$m^2$ w zabudowie pozostałej,
   b) szerokość frontu działki minimum 18,0m,
10) wielkość działek pod zabudowę usługową, o której mowa w pkt 2) w obrębie terenów MNL zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologicznego inwestycji,
11) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak w § 10 pkt 4 do 8,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalno-letniskowej wynosić winna maksimum 20%, przy czym co najmniej 65% należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkowo-rekreacyjną, a pozostały teren pod dojazdy, chodniki, placyki itp.,
   c) teren działki z usługą można zabudować w 30%. Pozostały teren to zieleń i rekreacja towarzysząca oraz dojazdy, chodniki, place, itp. elementy zagospodarowania,
   d) pozostałe zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek jak w ust. 3, pkt 18), ppkt d do f,
   e) obsługa terenów w zakresie infrastruktury jak w ust. 3, pkt 19.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania i zagospodarowania terenów zabudowy o symbolu na rysunku planu U.

Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:

1) zabudowa usługowa, w której skład mogą wchodzić między innymi obiekty usług w zakresie:
   a) administracji,
   b) kultury,
   c) handlu,
   d) sportu,
   e) oświaty,
   f) itp.,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
   a) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca obiektom usługowym,
   b) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń określonych w pkt 1,
   c) zieleń towarzysząca,
3) dopuszcza się na terenie usług funkcje usługowo-produkcyjne, składowe o uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji,
4) istniejąca zabudowa usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt 1), 2) i 3) zainwestowania terenu,

5) zabudowa, o której mowa w pkt 1), 2), 3) zaliczona jest do zabudowy nierolniczej i może być realizowana wyłącznie na warunkach, o których mowa w ust. 3 pkt 11, 12, 13 i 15,
6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa wolnostojąca lub zwarta tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   b) wysokość budynków do 11,0m z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   c) dachy dwuspadowe o nachyleniu maksimum 45$^{o}$ lub mansardowe,
   d) inny kształt dachu niż określony w pkt c można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
7) wielkość działek zabudowy, o której mowa w pkt 1), 2), 3) w obrębie terenów U zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
8) ustala się następujące zasady zagospodarowania działek:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 10 pkt 4 do 8,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki usługowej winna wynosić maksimum 50%, przy czym minimum 20% należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą. Pozostały teren to parkingi, dojścia, place itp. elementy zagospodarowania,
   c) pozostałe zasady zagospodarowania jak w ust. 3, pkt 18), ppkt d do f,
   d) obsługa terenów w zakresie infrastruktury jak w ust. 3, pkt 19.

6. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolu na rysunku planu - P:

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów P są:
   a) zabudowa produkcyjno-gospodarcza,
   b) tereny magazynów i składów,
   c) zabudowa usługowo-rzemieślnicza,
   d) obiekty obsługi rolnictwa jak: przechowalnie, przetwórnie płodów rolnych i owocowo-warzywnych itp.,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów P są:
   a) zabudowa administracyjno-biurowa,
   b) zabudowa pomocnicza związana z podstawowym rodzajem zainwestowania terenu,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania są:
   a) obiekty usług towarzyszących,
   b) zabudowa mieszkaniowa zabezpieczająca potrzeby inwestora oraz niezbędnych pracowników firmy,
4) istniejąca zabudowa, w obrębie wyznaczonych terenów P, przewidziana jest do utrzymania, modernizacji, wymiany lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt 1), 2), 3) zainwestowania terenu,
5) zabudowa, o której mowa w pkt 1), 2), 3) zaliczona jest do zabudowy nierolniczej i może być realizowana wyłącznie na warunkach, o których mowa w ust. 3, pkt 11, 12, 13 i 15,
6) ustala się zasady kształtowania zabudowy jak w ust. 5, pkt 6, ppkt a, b, c, d,
7) zainwestowanie dopuszczalne określone w pkt 3) należy lokalizować na wyodrębnionym fragmencie terenu działki, wśród zieleni izolacyjnej z osobnym wjazdem zewnętrznym,
8) wielkość działki wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
9) ustala się następujące zasady zagospodarowania działek:
   a) zabudowę należy strefować; z frontu wydzielić strefę administracyjno-biurową z parkingami itp. obiektami, a w głębi strefę produkcyjno-gospodarczą; część mieszkaniowo-usługową należy sytuować w strefie całkowicie wydzielonej jak w pkt 7,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 10 pkt 4 do 8,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki jak w ust. 5, pkt 8, ppkt b),
   d) pozostałe zasady zagospodarowania jak w ust. 3, pkt 18), ppkt d) do f),
10) obsługa terenów w zakresie infrastruktury jak w ust. 3, pkt 19.

**§ 8.** 1. Na terenach stref, o których mowa w §§ 6 i 7 obowiązują następujące wymogi w zakresie

ochrony dóbr dziedzictwa kultury, krajobrazu i środowiska:

1) ochronie szczególnej podlegają następujące obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   a) Kościół Parafialny w Jeziórce - symbol Z-I,
   b) Zespół podworski z XIX w. w Przęsławicach - symbol Z-II,
   c) Młyn wodny z XIX w. w Przęsławicach - symbol Z-III,
   d) Zespół podworski w Jurkach - symbol Z-IV,
   e) Park krajobrazowy w Michrowie - symbol Z-V,
   f) Park krajobrazowy w Woli Pniewskiej - symbol Z-VI,
   g) Cmentarz ewangelicko-augsburski w Karolewie - symbol Z-VII,
   h) Młyn wodny z XIX w. w m. Jeziora - symbol Z-VIII,
   i) Park podworski w Załężu - symbol Z-IX,
2) wszelkie działania inwestycyjne, adaptacyjne w obiektach, o których mowa w pkt 1 oraz na terenie obiektów zabytkowych i bezpośrednio w ich sąsiedztwie muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
3) stanowiska archeologiczne występujące na terenie rozpoznanym podlegają ochronie,
4) z uwagi na brak pełnego rozpoznania archeologicznego wskazuje się na rysunku planu jedynie rozpoznane stanowiska, w rejonie których każda działalność inwestycyjna odbywać się winna w uzgodnieniu z Archeologiem Wojewódzkim. Są to:
   a) Przykory - st. 1 - ślad osadnictwa - epoka brązu,
   b) Cychry - st. 1 - ślad osadnictwa - okres wpływów rzymskich,
   c) Cychry - st. 1 - osada - wczesne średniowiecze,
   d) Jeziora - st. 1 - ślad osadnictwa - średniowiecze,
   e) Przęsławice - st. 1 - ślad osadnictwa - starożytność,
   f) Przęsławice - st. 2 - ślad osadnictwa - późne średniowiecze,
   g) Przęsławice - st. 3 - ślad osadnictwa - późne średniowiecze,
   h) Tomaszówka - st. 1 - osada - wczesne średniowiecze,
   i) Jeziora - Praga - st. 1 - osada - późne średniowiecze,
   j) Topibaby - st. 1 - osada - epoka brązu; osada - późne średniowiecze,
   k) Ginetówka - st. 1 - skarb (ozdoby brązowe) kultury łużyckiej - okres halsztacki,
5) na terenach nierozpoznanych archeologicznie odkryte znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do Archeologa Wojewódzkiego, który zabezpieczy nadzór nad dalszymi pracami,
6) na obszarze objętym opracowaniem planu wskazuje się obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną takie jak:
   a) Obszar Krajobrazu Chronionego "Dolina rzeki Jeziorki",
   b) Rezerwat "Jeziora - Olszyny",
7) wszelkie działania inwestycyjne na obszarach wymienionych w pkt 6 wymagają uzgodnienia z wojewodą,
8) na Obszarze Krajobrazu Chronionego obowiązują między innymi następujące zasady zagospodarowania:
   a) wykorzystanie terenu dla potrzeb gospodarczych z zachowaniem czystości wód, gleby i powietrza oraz niezmienności krajobrazu,
   b) prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej, m.in. poprzez odbudowę zaniedbanych małych zbiorników wodnych, a zwłaszcza odtwarzanie i utrzymanie stawów przy starych młynach wzdłuż rzeki Jeziorki,
   c) dopuszczenie poboru kruszywa tylko na potrzeby lokalne,
   d) zrekultywowanie wyeksploatowanych wyrobisk,
   e) wykorzystanie terenu dla turystyki pobytowej i rekreacji,
   f) wznoszenie wszelkich budowli w pełnej harmonii z otoczeniem,
   g) oraz inne zasady określone w decyzjach prawnych o ich ustanowieniu,
9) na terenie rezerwatu, o którym mowa w pkt 6 ppkt b obowiązują zasady gospodarowania określone zarządzeniem MOŚZNiL z dnia 25 stycznia 1995r. (Monitor Polski Nr 5, poz. 81),
10) istniejące zespoły dworsko-parkowe w Michrowie, Woli Pniewskiej, w Przysławicach i w Jurkach należy zabezpieczyć przed zniszczeniem, poddać uregulowaniu, sytuacji prawnej i docelowo przeznaczyć na cele m.in.: mieszkaniowe, zdrowotne, kulturalne, oświatowe, rekreacyjne, naukowe

itp.,
11) istniejące cmentarze w m. Jeziórka i Karolew przeznacza się do adaptacji, estetyzacji, porządkowania ich terenów i zieleni towarzyszącej,
12) szczególnej opiece winny być poddane miejsca pamięci narodowej jak:
    a) mogiła żołnierzy radzieckich z 1945r. w m. Wiatrowiec,
    b) mogiła żołnierzy radzieckich w m. Karolew,
    c) mogiły zbiorowe pomordowanych w latach 1939-45 na cmentarzu w m. Jeziórka,
    d) zbiorowy grób partyzantów w m. Michrów,
13) istniejące wyrobiska poboru kopalin oraz nowe po ich wyeksploatowaniu, należy poddać rekultywacji,
14) na obszarze objętym opracowaniem planu obowiązują następujące wymogi ochrony środowiska:
    a) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
    b) zakaz adaptacji istniejących obiektów dla funkcji mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
    c) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczność ustanawiania strefy ochronnej,
    d) emisje z instalacji powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska w trybie przepisów szczególnych i odrębnych.
    e) ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych. Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków,
15) planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi.

**§ 9.** 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:
1) Realizacja niniejszego planu nie może utrudniać czynności eksploatacyjnych i remontowych urządzeń podziemnych i naziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.
2) Rozbudowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikająca z realizacji niniejszego planu powinny być prowadzone za zgodą i wg warunków jednostek eksploatujących i zasilających omawiane urządzenia.
3) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
4) Wszelkie przewody uzbrojenia technicznego o charakterze ogólnolokalnym i tranzytowym należy lokalizować na terenach powszechnie dostępnych, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych.
5) Zaopatrzenie w wodę winno nastąpić z ogólnogminnego systemu wodociągowego lub z indywidualnych źródeł wody w zależności od zaawansowania rozbudowy komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę i usytuowania zaopatrywanej w wodę lokalizacji, z zachowaniem konieczności uzdatniania wody do celów spożycia, oraz z koniecznością określenia i prawidłowego zagospodarowania stref ochronnych dla źródeł i ujęć wody.
6) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych winno nastąpić w zależności od intensywności zabudowy jednostek osadniczych i zaawansowania realizacji zbiorowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, do:
    a) indywidualnych przydomowych i przyobiektowych oczyszczalni ścieków,
    b) zbiorowych systemów kanalizacji sanitarnej,
    c) szczelnych, bezodpływowych zbiorników wybieralnych, na okres czasowy w przypadku późniejszej możliwości docelowego włączenia do zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej.
7) Nie dopuszcza się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków i wybieralnych zbiorników bezodpływowych dla pojedyńczych posesji zabudowy zwartej szeregowej.
8) Nie dopuszcza się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i skażonych wód opadowych do gruntu i do wód powierzchniowych.
9) Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych z wszelkiego rodzaju zadaszeń i powierzchni utwardzonych do systemów kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie wszelkich ogólnodostępnych

ciągów komunikacyjnych.

10) Zaopatrzenie w energię cieplną nastąpić winno z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, wg potrzeb realizowanej zabudowy, z zachowaniem obowiązujących wymogów i zasad, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony atmosfery.
11) Zaopatrzenie w gaz przewodowy nastąpić winno z funkcjonującej sieci gazowniczej oraz poprzez jej rozbudowę zgodnie z warunkami technicznymi dystrybutora gazu.
12) Zasilanie w energię elektryczną nastąpić winno z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego lub poprzez jego rozbudowę wg warunków technicznych dystrybutora energii.
13) Składowanie wszelkiego rodzaju odpadków, nie przetwarzanych w miejscu powstania, następować winno do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych, opakowań (pojemników) w pełni zabezpieczających odpadki przed spłukiwaniem wodami opadowymi.

**§ 10.** 1. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie terenów komunikacji:

1) ustala się następujący układ dróg publicznych:
   a) istniejąca międzyregionalna droga krajowa Nr 50, kl. GP - główna ruchu przyśpieszonego, Sochaczew - Mszczonów - Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki,
   b) istniejące drogi powiatowe kl. Z - zbiorcze:
      – 34101 - od drogi krajowej Nr 50 w m. Pniewy - Załęże Duże - Michrówek - Michrów - Rembertów - Warszawa,
      – 34102 - Michrów - Kruszew - Jurki - droga krajowa Nr 50 w m. Przęsławice - Jeziora - Dąbrówko - droga powiatowa 34107 w m. Teodorówka,
      – 34103 - droga powiatowa 34101 w m. Michrówek - Jeżewice gm. Tarczyn,
      – 34104 - Grójec - Bikówek - Ulenice - Wola Grabska - Różce gm. Belsk Duży,
      – 34107 - od drogi krajowej Nr 50 w m. Kanie - Wilczoruda - Ciechlin - Rożce gm. Belsk Duży,
      – 34111 - od drogi powiatowej 34102 w m. Dąbrówka do 34104 w m. Wola Grabska - Rożce gm. Belsk Duży,
      – 34112 - od drogi powiatowej 34107 w m. Ciechlin - Giczetówka - Rożce gm. Belsk Duży,
   c) istniejące drogi gminne kl. L i D,
2) istniejące drogi, o których mowa w pkt 1) ppkt a, b, c przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.,
3) dla istniejących dróg wymienionych w pkt 1) ppkt a, b, c, oraz nowych projektowanych, ustala się następujące docelowe parametry:
   a) dla drogi krajowej kl. GP:

dla drogi krajowej kl. GP szerokość w liniach rozgraniczenia winna wynosić od 25 do 50 m, w zależności od potrzeb przyległych terenów oraz od wymogów wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

   b) dla drogi powiatowej kl. Z na terenie zabudowanym i poza teren zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0m,
      – szerokość jezdni min. 7,0m,
   c) dla drogi gminnej kl. L:
      – na terenie zabudowanym:
         - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 12,0m,
         - szerokość jezdni 6,0m,
      – poza terenem zabudowy:
         - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0m.
         - szerokość jezdni 6,0m,
4) dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w pkt 3) po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi,
5) obsługa komunikacyjna przyległych terenów do drogi krajowej lub powiatowej oraz powiązania tych dróg z innymi drogami winny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych, a każde odstępstwo od tych wymogów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
6) obiekty budowlane, niemieszkalne, położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w pkt 1 ppkt a, b, c winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
   a) na terenie zabudowanym:

– od drogi krajowej - 10,0m,
– od drogi powiatowej - 8,0m,
– od drogi gminnej - 6,0m,

b) poza terenem zabudowy:
– od drogi krajowej - 25,0m,
– od drogi powiatowej - 20,0m,
– od drogi gminnej - 15,0m,

7) obiekty mieszkalne i użyteczności publicznej, poza terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej, powinny być sytuowane co najmniej w odległości liczonej od krawędzi jezdni:
- drogi krajowej - 50m,
- drogi powiatowej - 20m,
- drogi gminnej - 15m,

8) na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej zabudowy trwałej,
9) odległości zabudowy od dróg, o których mowa w pkt 4, 5 i 6 mogą być zmienione w uzasadnionych przypadkach przez właściwy zarząd drogi,
10) pozostałe drogi dojazdowe publiczne i niepubliczne, istniejące i projektowane, winny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
11) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, określonych w pkt 3, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, jeśli umożliwiają to parametry techniczne tych dróg,
12) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, określonych w pkt 3, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

## Rozdział 3

## Przepisy końcowe

**§ 11.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Pniewach nr X/24/93 z dnia 10 grudnia 1993r. (Dz. Urzędowy Województwa Radomskiego z dnia 12 stycznia 1994r. Nr 2, poz. 13).

**§ 12.** Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wzrost wartości nieruchomości równy 0%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Pniewach.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**ZAŁĄCZNIK**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY PNIEWY**
(grafikę pominięto)