DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 czerwca 2014 r.

Poz. 5974

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2014-06-17 14:02:34

UCHWAŁA NR XLII/203/14
RADY GMINY PNIEWY

z dnia 23 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy na obszarze działek nr 140/3 i 191 położonych we wsi Wola Pniewska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz z Uchwałą Nr XXXVIII/195/2009 Rady Gminy Pniewy z dnia 24 września 2009 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy uchwalonego uchwałą Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy Pniewy z dnia 20 czerwca 2002 r. na obszarze działek nr 191 i 140/3, położonych we wsi Wola Pniewska, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzonego Uchwałą Gminy w Pniewach Nr XVII/126/2000 z dnia 30 sierpnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Pniewy **uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze:

1) działki nr 140/3 położonej we wsi Wola Pniewska;

2) działki nr 191 położonej we wsi Wola Pniewska.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,8812 ha, którego granice wyznaczają granice działek ewidencyjnych wymienionych w ust. 1.

3. Granice obszaru objętego uchwałą zaznaczono na rysunku planu, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 2;

3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 3.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi;

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu (lub ewentualnie działki budowlanej);

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętą przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki;

9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku, a dla obiektów budowlanych niebędących budynkami nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektu zlokalizowanego na danym terenie;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

11) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą nie wolno lokalizować nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony; dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

13) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie polegająca na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywana w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji;

14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

15) **budynkach, obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki, obiekty budowlane i urządzenia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą inwestycji na danym terenie;

16) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę.

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały cyfrowo-literowym symbolem terenu. Cyfra oznacza kolejny numer terenu. Następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 5. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące **podstawowe przeznaczenie terenu** :

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;

2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

   a) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy budować zgodnie z liniami zabudowy, z uwzględnieniem lit. b, c i d, wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem przeznaczenia KDD lub KDW,

   b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od granicy działki wydzielonej drogi wewnętrznej,

   d) nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy bliźniaczej;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej;

3) maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) geometria dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego – zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

5) kolorystyka i pokrycie dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, dachówka bitumiczna w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej – z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce;

6) geometrię, pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego i obiektów towarzyszących należy dostosować do geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu obiektu przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce;

7) kolorystyka obiektów budowlanych o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych

materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna, przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i dla zespołu obiektów stanowiących jeden kompleks obowiązuje jednolita kolorystyka;

8) kolorystykę elewacji zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego i obiektów towarzyszących należy dostosować do kolorystyki obiektu przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce, przy czym dla obiektu budowlanego obejmującego kompleks garaży obowiązuje jednolita kolorystyka;

9) zabrania się stosowania blachy trapezowej i falistej jako pokryć dachowych oraz materiałów wykończeniowych typu „siding";

10) zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych;

11) zabrania się realizacji wolnostojących nośników reklamowych na terenach MN i ZL;

12) dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolnostojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 3 m^2 dla terenu działki budowlanej, z zastrzeżeniem iż:

a) musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową lub/i (w zależności od przeznaczenia terenu, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych) zagospodarowaniem terenu jednolity, harmonijny zespół,

b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych mocowanych do elewacji obiektów,

c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada się tytuł prawny.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne;

2) zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) zasady kształtowania i ochrony zieleni:

a) zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych,

b) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;

4) ustala się przyporządkowanie terenów MN pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym ustaleniami planu, ani w bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

2) na obszarze objętym ustaleniami planu, ani w bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów;

3) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej;

4) podział nieruchomości musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych;

5) minimalna szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8 m;

6) na zakończeniu nieprzelotowej drogi wewnętrznej, należy wydzielić plac manewrowy o parametrach minimum 12,5 m na 12,5 m;

7) na terenach MN należy przyjąć następujące minimalne szerokości frontu:

   a) 25 m – dla zabudowy wolnostojącej,

   b) 18 m – dla zabudowy bliźniaczej;

8) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70^0 do 90^0.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ obsługujący tworzą drogi publiczne kategorii gminnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD lub położne poza granicami obszaru objętego ustaleniami planu, wyprowadzające ruch na ulice wyższego rzędu, oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych;

2) uzupełniający dostęp komunikacyjny stanowi droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW;

3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą użytkowania obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek, do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce do parkowania / mieszkanie,

   b) w przypadku lokalizacji usług – dodatkowe 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego/100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w zakresie wyposażenia w sieci – możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w granicach całego obszaru objętego ustaleniami planu; obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń przebiegających w terenach niepublicznych, w celu prowadzenia bieżących konserwacji, napraw i remontów;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   a) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub grupowych ujęć wody,

   b) docelowo podłączenie do gminnej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;

3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

   a) gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków,

   b) dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach,

   c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

   a) odprowadzanie wód opadowych na całym obszarze przez infiltrację do gruntu,

b) obowiązek zagospodarowania wód opadowych, na terenach zabudowy mieszkaniowej, w obrębie poszczególnych działek, w sposób zależny od warunków gruntowych (całkowita lub częściowa infiltracja do gruntu, retencja w żwirze, nieckach trawiastych i zbiornikach, wtórne wykorzystanie zgromadzonej wody ,itp.),

c) obowiązek stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych na ciągach pieszo-jezdnych, ciągach pieszych i parkingach nieoznaczonych na rysunku planu,

d) obowiązek zabezpieczenia, poprzez wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia, czystości wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie z sieci napowietrzno-kablowej, istniejącej i projektowanej, średniego (15 kV) i niskiego napięcia, przy czym bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,

b) możliwość odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących oraz nowych linii oraz urządzeń elektroenergetycznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia,

b) lokalizację szafek gazowych na terenach zabudowy jednorodzinnej w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do nich,

c) odległość ogrodzenia od gazociągu nie mniejszą niż 1 m,

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych dla środowiska, z zaleceniem stosowania paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, ekogroszek),

b) jako preferowane – paliwa odnawialne, tj. energia cieplna pozyskiwana z promieniowania słonecznego, biomasy, wiatru, oraz alternatywne źródła ciepła, np. pompy ciepła z wymiennikami gruntowymi;

8) w zakresie telekomunikacji plan ustala się:

a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego,

b) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) usługi wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,

c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,

d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,

e) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie większa niż 11 m,

f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie większa niż 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,

g) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących nie większa niż 8 m, z dopuszczeniem dla obiektów związanych z gospodarką sadowniczą (np. przechowalnie owoców) oraz wysokościowych obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m,

h) dopuszczalna wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1 m ponad poziom terenu,

i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 55%,

j) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,

k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 0,6,

l) dla budynków mieszkaniowych i obiektów towarzyszących dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20 do 45°,

m) dla budynków usługowych dachy dwu lub jednospadowe, o nachyleniu połaci do 35°;

4) dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej, tworzonej od wejścia w życie niniejszej uchwały nie mniejsza niż 1200 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi gminnej (dz. ew. nr 170 obręb geodezyjny Wola Pniewska) poprzez drogę wewnętrzną (dz. ew. nr 140/8 obręb geodezyjny Wola Pniewska) położoną poza granicą obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2.MN** i **6.MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe,

b) obiekty o funkcji usługowo-produkcyjno-składowej,

c) zieleń urządzona,

d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) usługi wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,

c) dopuszczalne wolnostojące obiekty o funkcji usługowo-produkcyjno-składowej pod warunkiem zachowania braku kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 na działce budowlanej,

d) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,

e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,

f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie większa niż 11 m,

g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie większa niż 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,

h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących nie większa niż 8 m, z dopuszczeniem dla obiektów związanych z gospodarką sadowniczą (np. przechowalnie owoców) oraz wysokościowych obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m,

i) dopuszczalna wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1 m ponad poziom terenu,

j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż:

- 55% na terenie 2.MN,

- 45% na terenie 6.MN,

k) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż:

- 30% na terenie 2.MN,

- 40% na terenie 6.MN,

l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większy niż:

- 0,6 na terenie 2.MN,

- 0,8 na terenie 6.MN,

m) dla budynków mieszkaniowych i obiektów towarzyszących dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20 do 45°,

n) dla budynków usługowych i obiektów o funkcji usługowo-produkcyjno-składowej dachy dwu lub jednospadowe, o nachyleniu połaci do 35°;

4) dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej, tworzonej od wejścia w życie niniejszej uchwały nie mniejsza niż:

a) 1500 m^2 na terenie 2.MN,

b) 1000 m^2 na terenie 6.MN;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z drogi gminnej (dz. ew. nr 141 obręb geodezyjny Wola Pniewska) poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KDW,

b) z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDD.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **3.KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,

b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczalna realizacja miejsc do parkowania w pasie drogowym,

c) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **4.ZL** i **5.ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – las;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zakaz wprowadzania obiektów budowlanych niezwiązanych z obsługą leśnictwa – za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **7. KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – poszerzenie drogi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,

b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,

c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,

d) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Plan ustala wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

1) 5 % dla terenów oznaczonych symbolami MN;

2) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Zofia Rokosz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/203/14
Rady Gminy Pniewy
z dnia 23 maja 2014 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Pniewy
z dnia .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGONA GMINY PNIEWY NA OBSZARZE DZIAŁEK NR 140/3 I 191 POŁOŻONYCH WE WSI WOLA PNIEWSKA

SKALA 1 : 1 000

0 10 20 40 60 80 100 m

MAPA ZASADNICZA
(kopia mapy zasadniczej o niepełnej treści, bez ustalania granic)
gm.Pniewy
w.Wola Pniewska dz. nr 140/3
skala 1 : 1000

STAROSTWO POWIATOWE w GRÓJCU
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59
Stwierdzam zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu .....
i zaewidencjonowano pod nr 243.331.252/254
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
Grójec dn. 30.01.13
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

Rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukowanie w celu rozpowszechniania i rozprowadzania map, materiałów topograficznych, teledetekcyjnych, stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, wymaga zezwolenia Starosty w zakresie zasobu powiatowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 100 z późn. zm. art. 18)

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
DZIAŁKI NR 191 POŁOŻONEJ WE WSI WOLA PNIEWSKA
GM. PNIEWY, POW. GRÓJECKI
WOJ. MAZOWIECKIE
SKALA 1:1000

Przedstawiona sytuacja na mapie jest zgodna ze stanem faktycznym na gruncie na dzień 09.12.2009r. Kopia mapy jest zgodna z oryginałem 273.331.252, 254. Treść mapy aktualna na 2009r.

Nie wyklucza się istnienia w terenie urządzeń podziemnych, dla których brak było informacji branżowych i nie zostały one odnalezione w terenie w czasie inwentaryzacji geodezyjnej.

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego lub geodetę uprawnionego.

ZESPÓŁ
GEODETÓW UPRAWNIONYCH
05-600 Grójec, ul. J. Piłsudskiego 59c
tel. 048/ 664 33 49, 502 231 836
NIP 797-14-97-030

GEODETA UPRAWNIONY
Robert Wąsowski
upr. MGP/0643/143141
05-600 Grójec, ul. Hewelliusza 12
tel. 0 602 37 28 83

5677/09
STAROSTWO POWIATOWE w GRÓJCU
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59
W obszarze oznaczonym linią ..... dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 17.12.2009
i zaewidencjonowano pod nr 3497-4209
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.
Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.
Grójec, dn. 17.12.09
z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)
mgr inż. Anna Wąsowska
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości

1.MN
2.MN
3.KDW
4.ZL
5.ZL
6.MN
7.KDW

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- ZL – TERENY LASÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PNIEWY (Uchwała Nr ..... Rady Gminy Pniewy z dnia ..... z późniejszymi zmianami)



OZNACZENIA:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI STUDIUM:
MN - PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
M - PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ POŁĄCZONE Z FUNKCJĄ ZAGRODOWĄ
TERENY LASÓW

ETAP: UZGODNIENIA/OPINIOWANIE DATA: 21 CZERWCA 2013 R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/203/14
Rady Gminy Pniewy
z dnia 23 maja 2014 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr XLII/203/14
Rady Gminy Pniewy
z dnia 23 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238) Rada Gminy Pniewy stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy na obszarze działek nr 140/3 i 191 położonych we wsi Wola Pniewska przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie na poszerzenia dróg publicznych oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2.1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków przez budżet Gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr XLII/203/14
Rady Gminy Pniewy
z dnia 23 maja 2014 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/203/14
Rady Gminy Pniewy
z dnia 23 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379) Rada Gminy Pniewy stwierdza, że w toku wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy na obszarze działek nr 140/3 i 191 położonych we wsi Wola Pniewska nie wpłynęły żadne uwagi, wobec czego nie ma możliwości ich rozpatrywania.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVIII/195/2009 Rady Gminy Pniewy z dnia 24 września 2009 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy uchwalonego uchwałą Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy Pniewy z dnia 20 czerwca 2002 r. na obszarze działek nr 191 i 140/3, położonych we wsi Wola Pniewska, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzonego Uchwałą Gminy w Pniewach Nr XVII/126/2000 z dnia 30 sierpnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Pniewy przystąpiła do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy na obszarze nr 191 i 140/3, położonych we wsi Wola Pniewska.

Przeprowadzono procedurę opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r.).

Został zgromadzony komplet dokumentów, który pozwala na podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy na obszarze działek nr 140/3 i 191 położonych we wsi Wola Pniewska

Przewodnicząca Rady Gminy

Zofia Rokosz