DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 maja 2022 r.

Poz. 5563

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2022-05-16 11:00:08

UCHWAŁA NR LIV.333.22
RADY GMINY PNIEWY

z dnia 28 marca 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 233/1 i 233/2, położonych we wsi Załęże Duże, gmina Pniewy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXIV.123.20 Rady Gminy Pniewy z dnia 6 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 233/1 i 233/2, położonych we wsi Załęże Duże, gmina Pniewy oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018 r., Rada Gminy Pniewy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 233/1 i 233/2, położonych we wsi Załęże Duże, gmina Pniewy, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala 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 krajobrazu;

5) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

4) **usługach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, górki saneczkowe, skate-parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, siłownie, ścieżki spacerowe, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku, hale sportowe oraz trybuny, szatnie, zaplecze sanitarne, techniczne i administracyjno biurowe;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;

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

7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

§ 5. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym 1US – teren usług sportu i rekreacji.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) realizację nowej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 20,0 m;

4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

   a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

      - dla obiektów administracji i biur – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

      - dla usług oświaty – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

      - dla usług sportu i rekreacji – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników,

      - dla rejonowych przychodni zdrowia – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

      - dla przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,

      - dla pozostałych usług – minimum 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

   b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się

1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi przylegające do obszaru objętego planem;

2) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojść i dojazdów oraz dróg wewnętrznych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację indywidualnego ujęcia wody,

   c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,

   d) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

   a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit c,

   b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

   c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszcza się stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg do kanalizacji deszczowej lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawda wodnego;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,

   b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

   c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

   c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,

   d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

   a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,

b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji biogazowni;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 1% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi publiczne z zakresu kultury, administracji, oświaty, zdrowia,

b) drogi wewnętrzne, parkingi,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z obsługą transportu komunikacji zbiorowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy do 15,0 m, przy czym dla obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 8 pkt 3 lit. b,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m^2;

6) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, przylegających do terenu 1US.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

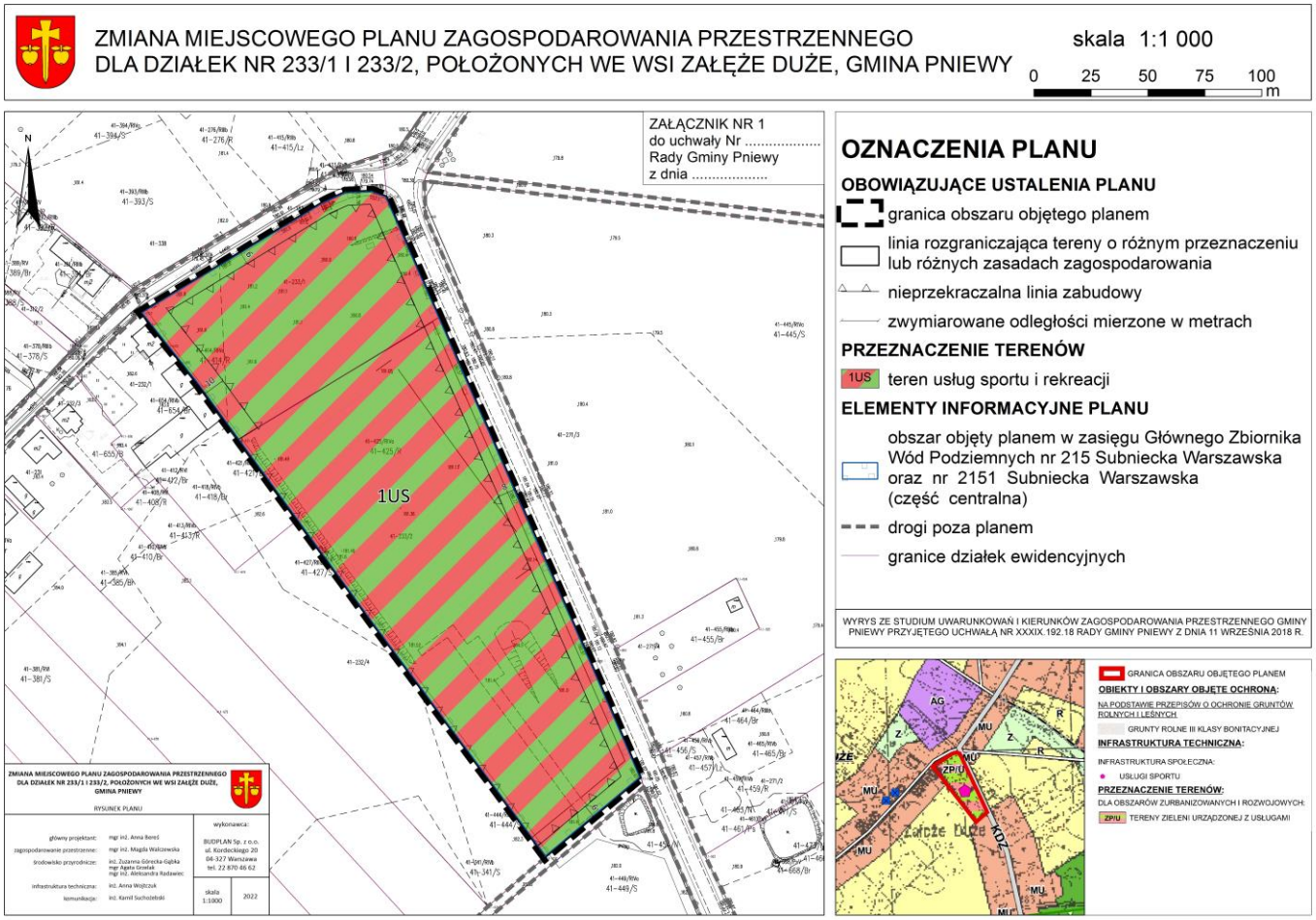
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Sowiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV.333.22
Rady Gminy Pniewy
z dnia 28 marca 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV.333.22

Rady Gminy Pniewy

z dnia 28 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 233/1 i 233/2, położonych we wsi Załęże Duże, gmina Pniewy

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 233/1 i 233/2, położonych we wsi Załęże Duże, gmina Pniewy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego 2022 r. do 25 lutego 2022 r., uwagi można było wnosić do dnia 14 marca 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), do Wójta Gminy Pniewy nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Sowiński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV.333.22

Rady Gminy Pniewy

z dnia 28 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pniewy rozstrzyga, co następuje:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 233/1 i 233/2, położonych we wsi Załęże Duże, gmina Pniewy nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Sowiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV.333.22

Rady Gminy Pniewy

z dnia 28 marca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę