UCHWAŁA Nr LXII.377.22
RADY GMINY PNIEWY
z dnia 4 listopada 2022r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, położonych we wsi Karolew, gmina Pniewy

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559, 583) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Nr XLIV.255.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 14 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, położonych we wsi Karolew, gmina Pniewy stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018 r., Rada Gminy Pniewy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, położonych we wsi Karolew, gmina Pniewy, zwanego dalej „planem" obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLIV.255.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 14 czerwca 2021r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich

realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy.

§3. 1.Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie wyznaczające najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczającej terenu;
2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki budowlanej funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;
4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) numer i symbol literowy przeznaczenia terenu;
5) wymiarowanie w metrach;

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Przeznaczenia terenów

§ 5. 1.Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:
1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:
1) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Dla terenu:
1) 1.MU przeznaczenie terenu określa się, w odniesieniu do działki budowlanej;
2) 1.KD-D przeznaczenie terenu określa się w odniesieniu do terenu.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania zabudowy:
1) nakazuje się realizację zabudowy:
   a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
   b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni oraz elementów termomodernizacji;
3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w ust.2 poza granicę obszaru objętego planem;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy działki budowlanej;
5) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami o wysokości do 15,0 m, jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 7. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
1) dla elewacji budynków:
   a) nakazuje się stosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego;
   b) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;
   c) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych.
2) dla pokryć o nachyleniu głównych połaci dachu od 12º do 45º ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze czerwonym naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym.

§ 8. Ustala się, że granicą terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w ramach obszaru planu jest teren 1.KD-D.

§ 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację tymczasowych sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów i lokali gastronomicznych i usługowych;
2) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów budowlanych w sposób dotychczasowy.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym;
3) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu 1.MU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 5
Zasady kształtowania krajobrazu

§ **11.** 1.Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
1) wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
2) harmonijne wkomponowanie nowo realizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla Województwa Mazowieckiego nie został sporządzony.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60º do 120º;
2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

1) w zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi fragment drogi 1.KD-D – droga klasy dojazdowej;
2) w zakresie parkowania ustala się:
   a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
   b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
      - miejsce postojowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
      - 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym;
   c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 15. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
4) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 20, gazowniczej - DN 20, elektroenergetycznej - 0,4 kV;
5) dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc 100kV.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni i studni głębinowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
2) urządzeń kogeneracyjnych lub;
3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii lub urządzeń kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:

1) sieci kablowych lub;
2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

Rozdział 9
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

1) terenu 1.MU – 15%;
2) terenu 1.KD-D – nie określa się.

Rozdział 10
Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenu 1.MU:

1) Ustala się przeznaczenie terenu:
   a) zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna, lub
   b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lub
   c) usługi.
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
   b) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:
      a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      b) budynków gospodarczych i garaży;
   c) ustala się geometrię dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu od 12º do 45º, dachy płaskie do 12º włącznie lub dachy krzywiznowe oparte na łuku.
3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
   a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
   b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
   c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0m z zastrzeżeniem pkt 4;
   d) ustala się maksymalną wysokość dla budynków:
      - gospodarczych i garaży – 6,0m,
      - usługowych – 15,0m;
   e) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
   f) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
   g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m².
4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
   a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 1.KD-D,
   b) zakresie parkowania obowiązują przepisy §14 pkt 2;
5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenu 1.KD-D:

1) ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się realizację fragmentu pasa drogowego;
3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

Rozdział 11
Przepisy końcowe

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

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