

**UCHWAŁA NR XXXVI.176.18**  
**RADY GMINY PNIEWY**  
**z dnia 28 maja 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221 poz. 5600 z dnia 20 sierpnia 2002 r.)**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXVII.133.17 Rady Gminy Pniewy z dnia 4 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221 poz. 5600 z dnia 20 sierpnia 2002 r.) zmienioną Uchwałą Nr XXXIV.168.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 21 marca 2018 r., stwierdzając, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, przyjętego uchwałą Nr XVII/126/2000 Rady Gminy Pniewy z dnia 30 sierpnia 2000 r. (z późn. zm.) Rada Gminy Pniewy uchwala co następuje:

§ 1.1. W uchwale Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy wprowadza się następujące zmiany:

1) w par. 7 ust. 3:

- a) pkt 3 po słowach: „w granicach własnej działki inwestora” skreśla się słowa: „oraz, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych”,
- b) skreśla się pkt 7,
- c) skreśla się pkt 8,
- d) skreśla się pkt 9,
- e) pkt 14 lit. d otrzymuje brzmienie:  
„d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowej, produkcyjnej nie większa niż 15,0 m,”,
- f) pkt 14 lit. e otrzymuje brzmienie:  
„e) dachy wielospadowe, dwuspadowe, jednospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45<sup>0</sup> lub mansardowe;”;

2) w par 7 ust. 4 pkt 8 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dachy wielospadowe, dwuspadowe, jednospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45<sup>0</sup> lub mansardowe;”;

3) w par. 7 ust. 6 pkt 3 lit. a po słowach „obiekty usług” skreśla się słowo: „towarzyszących”;

4) w par. 8 ust. 1:

- a) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami:”

b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 6 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;”.

2. Pozostałe zapisy uchwały Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r. pozostają bez zmian.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Kinga Dominiak*  
Kinga Dominiak

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVI.176.18  
Rady Gminy Pniewy  
z dnia 28 maja 2018 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Pniewy rozstrzyga co następuje:

§ 1. W zmianie planu miejscowego nie są planowane żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Kinga Dominiak*  
Kinga Dominiak

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXVI.176.18  
Rady Gminy Pniewy  
z dnia 28 maja 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Pniewy rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu tj. od dnia 04 kwietnia 2018 r. do dnia 24 kwietnia 2018 r. (składanie uwag do 8 maja 2018 r.) nie wniesiono uwag.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Kinga Dominiak*  
Kinga Dominiak



## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 27 w/w ustawy zmiana planu miejscowego następuje w trybie, w jakim jest on uchwalany.

Przedmiotową zmianę planu zainicjowała Uchwała Nr XXVII.133.17 Rady Gminy Pniewy z dnia 04 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 221 poz. 5600 z dnia 20 sierpnia 2002 r.) zmieniona Uchwałą Nr XXXIV.168.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 21 marca 2018 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia również przepisy wynikające z ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy*” (2017 r.).

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Opracowanie zmiany *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy* ma na celu doprecyzowanie lub zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie:

- strefowego podziału siedlisk rolniczych na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MR-MN);
- sposobu lokalizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MR-MN);
- dopuszczalnego budownictwa w zwartych zespołach zabudowy jednorodzinnej na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MR-MN);
- wysokości zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowej i produkcyjnej na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MR-MN);
- kształtu dachów na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MR-MN) oraz zabudowy jednorodzinnej i letniskowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MNL);
- dopuszczalnych rodzajów zainwestowania na terenach zabudowy produkcyjnej i działalności gospodarczych na terenach zabudowy produkcyjno-gospodarczej (oznaczonych na rysunku planu symbolem P);
- postępowania podczas działań inwestycyjnych w zakresie zabytków archeologicznych oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Jezioroki oraz rezerwatu przyrody „Jeziora – Olszyny”.

Część graficzna obowiązującego planu miejscowego pozostała niezmienną.

**a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie zmiany planu ustalono zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowej i produkcyjnej realizowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej (MR-MN) z 9 m do 15 m. Zmiana ta nie spowoduje powstania lokalnych dominant wysokościowych, a pozwoli na lepsze wykorzystanie przestrzeni gminy, na terenie której dominuje sadownictwo. Zmiana zapisów dotyczących geometrii dachów przyczyni się również lepszego wykorzystania terenów przeznaczanych do zabudowy.

**b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt zmiany planu miejscowego nie wprowadza zmian w zakresie ochrony środowiska. Zmieniony został natomiast par. 8 ust. 1 pkt 7, który nakładał obowiązek uzgadniania z wojewodą wszelkich działań inwestycyjnych w graniach obszarów objętych ochroną przyrody.

W ramach sporządzania zmiany planu miejscowego nie wystąpi konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

**c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt zmiany planu miejscowego nie wprowadza zmian w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zmieniony został natomiast par. 8 ust. 1 pkt 4, który nakładał obowiązek uzgadniania z Archeologiem Wojewódzkim każdej działalności inwestycyjnej prowadzonej w rejonie stanowisk archeologicznych.

**d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar objęty projektem zmiany planu nie podlega regulacjom ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych będą realizowane głównie na etapie projektowania konkretnej zabudowy na działce budowlanej i uzyskiwania stosowanych pozwoleń na budowę.

**e) walory ekonomiczne przestrzeni**

Wprowadzone zmiany wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia dachów przyczynią się do lepszego wykorzystania przestrzeni gminy.

**f) prawo własności**

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli nieruchomości przed wszczęciem procedury planistycznej. We wnioskach wielokrotnie podnoszono kwestie wysokości zabudowy gospodarczej oraz kąta nachylenia dachu. Obecnie obowiązujące ograniczenie wysokości do 9 m oraz obowiązek krycia budynków dachami wielospadowymi blokuje rozwój wielu sadowników z terenu gminy.

**g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**



Projekt zmiany planu został sporządzony w zgodzie z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Podczas procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski, ani uwagi właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

**h) potrzeby interesu publicznego**

Wprowadzone zmiany przyczynią się do lepszego wykorzystania przestrzeni co może się przełożyć na większe wpływy do budżetu gminy z podatków od nieruchomości.

**i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt zmiany planu miejscowego nie wprowadza zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

**j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego ukazało się w lokalnej gazecie Okolica z dnia 12 września 2017 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zamieszczone było na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Pniewy. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu zmiany planu.

Do sporządzanej zmiany planu wpłynął 1 wniosek. Wniosek ten dotyczył zmiany przeznaczenia działki na cele budowlane. Ze względu na zakres wniosku wykraczający poza wskazany w uchwale intencyjnej zakres zmiany planu wniosek został nieuwzględniony przez Wójta Gminy Pniewy.

Wójt Gminy Pniewy zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu.

Sporządzony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 04 kwietnia 2018 r. do 24 kwietnia 2018 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego ukazało się w lokalnej gazecie informacyjno-reklamowej Jabłonka z dnia 28 marca 2018 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie na stronie internetowej urzędu oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 17 kwietnia 2018 r. W czasie jej trwania pojawiła się jedna osoba zainteresowana udziałem, która nie wniosła żadnych uwag. W ustawowym czasie (do 8 maja 2018 r.) do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.

**k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt zmiany planu nie zmienia ustaleń z zakresu zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności.

- l) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi**

Zmiana planu nie wprowadza zmiany przeznaczenia terenów.

- m) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Zaproponowane zmiany planu przyczynią się do bardziej efektywnego gospodarowania przestrzenią gminy Pniewy.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wykonana w 2011 r. (Uchwała Nr VIII/45/11 Rady Gminy Pniewy z dnia 15 kwietnia 2011 r.). W przedmiotowej analizie stwierdzono, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (Uchwała XXXIX/208/02 Ray Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r.) stał się częściowo nieaktualny.*

**3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. Jeżeli chodzi o koszty jakie poniesie Gmina Pniewy przy realizacji ustaleń zmiany planu to należy stwierdzić, że gmina nie poniesie żadnych kosztów związanych z realizacją zmiany planu.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Kinga Dominiak*  
Kinga Dominiak