# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 stycznia 2023 r.

Poz. 903


**UCHWAŁA NR LXII.381.22**
**RADY GMINY PNIEWY**

z dnia 4 listopada 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów, gmina Pniewy – I etap**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w wykonaniu uchwały nr XLVII.276.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 15września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów, gmina Pniewy – I etap oraz uchwały nr LXII.379.22 Rady Gminy Pniewy z 4 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVII.276.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 15 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów, gmina Pniewy – I etap stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Pniewy, Rada Gminy Pniewy uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.**
**Przepisy ogólne**
**Rozdział 1.**
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów, gmina Pniewy – I etap, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

3) rozstrzygnięcie 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 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Planem obejmuje się część miejscowości Michrów.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;

5) wymiarowanie (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

b) inne powierzchnie zapewniające naturalną wegetację roślin, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków;

4) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu;

5) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce;

7) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią maksymalnie 30% powierzchni działki.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

**§ 6.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

**§ 7.** Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;

2) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia tereny – **PU**,

3) tereny rolne– oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **R**;

4) tereny trwałych użytków zielonych – **Rz**;

5) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **ZL**;

6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;

7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**.

## Rozdział 3.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu

**§ 8.** 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 9.** Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m$^2$ na całym obszarze objętym planem.

**§ 10.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:

1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;

2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

3) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek.

## Rozdział 4.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 11.** W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU– jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R – jak dla terenów pod zabudowę zagrodową.

**§ 12.** 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

4. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

**§ 13.** 1. Zakazuje się zasypywania istniejących rowów melioracyjnych.

2. Dopuszcza się kanalizowanie rowów melioracyjnych w celu realizacji układu drogowego wyznaczonego na rysunku planu oraz kładek pieszych i dróg wewnętrznych, o których mowa w § 19.

## Rozdział 5.
## Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 14.** 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

2. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD.

**§ 15.** Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;

2) stosowanie jednakowych elementów małej architektury, takich jak: latarnie, kosze na śmieci, słupki.

## Rozdział 6.
## Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

**§ 16.** W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 17.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się od 0° do 30°odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ust.1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem R, Rz i ZL.

## Rozdział 7.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 18.** 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDD oraz poprzez drogi graniczące z obszarem planu.

2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 19.** 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach objętych planem dróg wewnętrznych obsługujących działki budowlane przy czym minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem nawrotowym.

**§ 20.** 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizowaćw ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

## Rozdział 8.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 21.** 1. Sieci infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MNU, PU, R w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi o ile nie będzie to powodować potrzeby wyłączenia z produkcji rolnej.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MNU, PU, R w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy o ile nie będzie to powodować potrzeby wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

**§ 22.** Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ32;

3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni;

4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 23.** Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ40;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) na terenach MNU wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;

5) na terenach PU nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

**§ 24.** Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;

2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;

3) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy;

4) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

**§ 25.** Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

1) w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizacje stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

**§ 26.** Zaopatrzenie w gaz:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ32;

3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

**§ 27.** Zaopatrzenie w ciepło:

1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalanym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

**§ 28.** Gospodarowanie odpadami:

1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;

2) ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

## Rozdział 9.
## Ustalenia stawek procentowych

**§ 29.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

# DZIAŁ II.
# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
## Rozdział 10.
## Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MNU, 2MNU, 4MNU, 8MNU, 10MNU, 11MNU** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usługowa w tym usługi publiczne,

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- budynku gospodarczego oraz budynku garażowego wolnostojącego,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001,

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, usługowej, garażowej, nie większa niż 12 metrów,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, usługowej nie większa niż 15 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów,

i) zadaszenia zabudowy w formie dachów wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale do 45$^{o}$,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m$^2$ powierzchni użytkowej usług i handlu,

- min. 2,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m$^2$ powierzchni użytkowej obiektów administracji i biur,

- min. 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w usługach;

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m$^2$;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1500 m$^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **3MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 12MNU**ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usługowa w tym usługi publiczne,

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- budynku gospodarczego oraz budynku garażowego wolnostojącego,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zachowuje się istniejąca zabudowę zagrodową dopuszczając przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz wymianę,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, usługowej, garażowej, nie większa niż 12metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, usługowej nie większa niż 15 metrów,

i) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów,

j) zadaszenia zabudowy w formie dachów wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale do 45$^{o}$,

k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m$^2$ powierzchni użytkowej usług i handlu,
- min. 2,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m$^2$ powierzchni użytkowej obiektów administracji i biur,
- min. 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w usługach;

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 700 m$^2$,

b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej nie mniej niż 500 m$^2$;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 500 m$^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 9 m;

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **9MNU** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa w tym usługi publiczne,

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- budynku gospodarczego oraz budynku garażowego wolnostojącego,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zachowuje się istniejąca zabudowę zagrodową dopuszczając przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz wymianę,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, usługowej, garażowej, nie większa niż 12 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, usługowej nie większa niż 15 metrów,

i) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów,

j) zadaszenia zabudowy w formie dachów wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale do 45$^{o}$,

k) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m$^2$ powierzchni użytkowej usług i handlu,
- min. 2,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m$^2$ powierzchni użytkowej obiektów administracji i biur,
- min. 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w usługach;

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 1000 m$^2$,

b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej nie mniej niż 700 m$^2$;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 700 m$^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1PU** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa obiektów produkcyjnych

b) zabudowa usługowa,

c) zabudowa składów i magazynów,

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingi;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m$^2$,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 35 metrów,

h) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych, jednospadowych oraz płaskich,

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 1000m$^2$ powierzchni użytkowej usług, produkcji i magazynów,

- min. 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych;

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m$^2$;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1500 m$^2$,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) podstawowe: tereny rolne,

b) dopuszczone: zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem § 5 pkt. 7;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,0001,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 0,1,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej, nie większa niż 12 metrów,

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej nie większa niż 15 metrów,

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów,

h) zadaszenia zabudowy w formie dachów wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale do 45$^o$,

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

3) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1Rz, 2Rz**ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL**ustala się:

1) Przeznaczenie: tereny leśne;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dla terenów ZL mają zastosowanie przepisy o lasach.

## Rozdział 11.
## Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

**§ 37.** Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDZ** ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDZ: od 8,6 metra do 16,8 metrów zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDD, 2KDD, 3KDD**ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDD: 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 2KDD:od 6,9 metrów do 14,9 metra zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających 3KDD: od 6 metrów do 8,4 metra zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

## DZIAŁ III.
## Przepisy końcowe

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

**§ 41.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
**Grzegorz Sowiński**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MICHRÓW GMINA PNIEWY - I ETAP




STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO GMINY PNIEWY




ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXII.381.22
RADY GMINY PNIEWY
Z DNIA 4 LISTOPADA 2022 R.

skala 1 : 1 000

0 50 100 150 200 250 m

## LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNE
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- TERENY LASÓW
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI ZBIORCZEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

OGRANICZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII.381.22
Rady Gminy Pniewy
z dnia 4 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Pniewy stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów, gmina Pniewy – I etap wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2022 r. do dnia 26 września 2022 r. w terminie do 12 października 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym Rada Gminy Pniewy stwierdza brak podstaw do podjęcia czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII.381.22
Rady Gminy Pniewy
z dnia 4 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów, gmina Pniewy – I etap, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.).

§ 4.1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII.381.22
Rady Gminy Pniewy
z dnia 4 listopada 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**