DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 listopada 2025 r.

Poz. 9792

UCHWAŁA NR XXIII.185.25
RADY GMINY PNIEWY

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów i Michrówek

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 2025 r. poz. 1153) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 oraz 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr LXV.407.22 Rady Gminy Pniewy z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów i Michrówek 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 i Michrówek, 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 i Michrówek.

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. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

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);

6) obszar zieleni izolacyjnej.

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) 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;

4) obszar zieleni izolacyjnej – wydzielony obszar w ramach funkcji podstawowej na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, niskiej) z możliwością lokalizacji placów zabaw, boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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) teren usług i zabudowy mieszkaniowej – oznaczony symbolem przeznaczenia tereny – **UMN**,

2) teren zabudowy produkcji i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia tereny – **PU**,

3) teren zabudowy związanej z rolnictwem – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RZ**,

4) teren lasu – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **L**,

5) teren drogi dojazdowej – oznaczony 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.

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

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych symbolem PU dopuszcza się lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej i energii cieplnej z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Dopuszcza się realizację na budynkach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym z urządzeń fotowoltaicznych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§ 11. 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

§ 12. 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 UMN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

§ 13. 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.

§ 14. 1. Zakazuje się zasypywania istniejących rowów melioracyjnych.

2. Dopuszcza się kanalizowanie rowów melioracyjnych w celu realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w § 20.

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

§ 15. 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 KDD.

§ 16. 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

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

§ 18. 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 RZ, L.

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

§ 19. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami 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.

§ 20. 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach oznaczonych symbolami UMN i PU 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.

§ 21. 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 realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

§ 22. 1. Sieci infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami UMN, PU w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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 UMN, PU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 23. 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.

§ 24. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych 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;

§ 25. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

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

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

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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.

§ 29. Zaopatrzenie w ciepło:

1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła 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.

§ 30. 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

§ 31. 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 15 %.

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

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa,

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 30%,

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

g) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 metrów,

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

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min.2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usług, produkcji i magazynów,

- min. 2 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych;

j) zachowuje się istniejące budynki w zabudowie zagrodowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany.

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.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU, 7PU, 8PU, 9PU, 10PU** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa obiektów produkcyjnych,

b) zabudowa usługowa,

c) zabudowa składów i magazynów, logistyka.

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 25%,

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) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min.2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny,

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usług, produkcji i magazynów,

- min.2 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych;

j) zakazuje się realizację spalarni śmieci, miejsc składowania odpadów, recyklingu, biogazowni;

k) wyznacza się zwarty obszar zieleni izolacyjnej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie którego ustala się:

- nakaz zagospodarowania obszaru w formie zieleni urządzonej,

- zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz zjazdów,

- zakaz pomniejszania tejże powierzchni terenów zieleni,

- zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,

- dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

l) zachowuje się istniejące budynki w zabudowie zagrodowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany.

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się.

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 **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

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

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

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

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 25%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% 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 głównych 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 **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

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

§ 37. 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: od 0,0 metra do 4,6 metra zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 2KDD: od 7 metrów do 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających 3KDD: 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu,

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

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

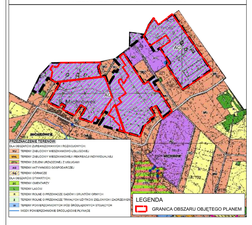
§ 39. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Sowiński

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO GMINY PNIEWY



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MICHRÓW I MICHRÓWEK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII.185.25
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów i Michrówek

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Prażmów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2025-09-15 2025-09-16	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki 132/14 obr. Michrów	132/14 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
2.	2025-09-15 2025-09-17	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki 132/32 obr. Michrów	132/32 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
3.	2025-09-15	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/33 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
4.	2025-09-15 2025-09-19	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/35 i 132/36 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy

5.	2025-09-15 2025-09-22	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/20 i 132/18 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
6.	2025-09-15 2025-09-22	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/23 i 132/18 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
7.	2025-09-16	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/19 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
8.	2025-09-18	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/24 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
9.	2025-09-18	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/30 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
10.	2025-09-19 2025-09-19	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/12, 132/13 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
11.	2025-09-19	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/12, 132/13 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
12.	2025-09-21 2025-09-22	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/31 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy

13.	2025-09-22 2025-09-22	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/17 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
14.	2025-09-22	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/22 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
15.	2025-09-25	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie działki	132/25 i 132/26 obr. Michrów	8PU		+		+	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach aktywności gospodarczej w pobliżu istniejącej fabryki niezgodne z polityką gminy
16.	2025-09-29 2025-09-29	Osoba fizyczna	1. Wrysowanie drogi dojazdowej do terenów 2. Pozostawienie działki rolnej. 3. Ograniczenie uciążliwości planowej zabudowy od istniejącego terenu osiedla.	18 obr. Michrówek	3RZ, 3PU		+		+	1. Działka ew. nr 18 bezpośrednio graniczy z droga publiczną. 2. Pozostawioną część rolną, która nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa. Zgodne z postulatami właścicieli. Wnioskodawca nie jest właścicielem działki ew. nr 18. 3. Wprowadzenie zieleni izolacyjnej 10 m oraz linii zabudowy 10 m ograniczy uciążliwość dla terenów mieszkaniowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII.185.25
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 października 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów i Michrówek, 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 2025 r. poz. 647), 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 2024 r. poz. 266 z późn. 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 2024 r. poz. 1530 z późn. 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 2024 r. poz. 757 z późn. 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 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII.185.25
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 października 2025 r.
Zalacznik4.gml

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę