DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 grudnia 2025 r.

Poz. 10747

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 09.12.2025 17:43:00

UCHWAŁA NR XXIV.197.25
RADY GMINY PNIEWY

z dnia 24 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Michrów Stefów

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 z późn. zm.) 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.) oraz w wykonaniu uchwały nr VIII.64.24 Rady Gminy Pniewy z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Michrów Stefów 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 wskazanej działki w miejscowości Michrów Stefów, 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, stanowiąc załącznik nr 4.

§ 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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

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

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

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

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

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 funkcję terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;

5) wymiarowanie w metrach;

6) strefa ograniczeń usytuowania zabudowy od granicy lasu.

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

§ 5. 1. 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 budowle i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

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

§ 7. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy, a symbol literowy określa następujące podstawowe klasy przeznaczenia terenów – z zastrzeżeniem ust. 2:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;

2) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;

3) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RZM**;

4) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL;**

2. Symbol literowy oznacza podstawową klasę przeznaczenia terenu, która może być uzupełniona klasą przeznaczenia uzupełniającego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz wykluczonego – zgodnie z §15.

3. Oddzielone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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 zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

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

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

1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

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

3) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych symbolem MN-U dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym z urządzeń fotowoltaicznych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

2. Urządzenia o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane jako wolnostojące lub umieszczane na budynkach.

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 MN-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

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

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

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

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U ustala się nakaz stosowania zieleni izolacyjnej pomiędzy projektowaną zabudową mieszkaniową lub usługową a sąsiednimi terenami przeznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. W obrębie ustalonej strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu nakazuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 15. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się przeznaczenie pod teren gospodarowania odpadami, m. in. działalność polegająca na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów.

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 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) dopuszcza się od 0° do 45° 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 RZM.

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

§ 18. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi określone na rysunkach planu jako tereny dróg oznaczone symbolem KDL oraz poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem.

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

3. Ustala się nakaz dostosowania dróg do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 19. Dopuszcza się wydzielenie na terenach oznaczonych symbolem MN-U, RZM dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

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

4. Ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

§ 21. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolem MN-U, RZM w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie 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 symbolem MN-U, RZM, w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 22. Zaopatrzenie w wodę:

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

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniejszy niż f32mm;

3) 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;

4) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody.

§ 23. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

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

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniejszy niż f150 mm;

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

§ 24. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

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

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

§ 25. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się 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) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 26. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolem MN-U, RZM, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 27. Zaopatrzenie w gaz:

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

2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniejszy niż f32 mm;

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

§ 28. 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 i drewnem spalanym w piecach niskoemisyjnych 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.

§ 29. 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

§ 30. 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 terenów funkcjonalnych

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MN-U** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

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:

- dróg wewnętrznych i parkingów,

- budynków gospodarczych i garażowych,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6,

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

d) maksymalna naziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,6,

g) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i usługowej nie większa niż 12 m,

h) maksymalna wysokość zabudowy, usługowej nie większa niż 15 m,

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej nie większa niż 8 m,

j) zadaszenie w formie dachów płaskich, jedno, dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 45°,

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy w budynku.

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej 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 25 m;

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

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1RZM** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa zagrodowa,

b) rolnicze użytkowanie gruntów.

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:

- dróg wewnętrznych i parkingów,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6,

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

d) maksymalna naziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,4,

g) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej, nie większa niż 12 m;

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej nie większa niż 15 m;

i) zadaszenie w formie dachów płaskich, jedno, dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 45°;

j) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 33. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDL,** ustala się:

1) Przeznaczenie: droga lokalna;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się linię rozgraniczającą drogę dojazdową oznaczoną symbolem **1KDL**, szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu – **3,0 m**, zgodnie z rysunkiem planu;

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Sowiński

MAPA ZASADNICZA
kopia o niepełnej treści bez ustalenia granic
ob. Michrów Stefów dz nr 132/3
gm. Pniewy
Skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSCOWOŚCI MICHRÓW - STEFÓW

MICHRÓW - STEFÓW DZ. 132/3

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIV.197.25
RADY GMINY PNIEWY
Z DNIA 24 LISTOPADA 2025 r.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

1KDL
1MN-U
1RZM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PNIEWY

LEGENDA:

GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ:

NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZAEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA RZEKI JEZIORKI
- GRANICA TERENÓW W PASIE SZEROKOŚCI 100 M OD LINII BRZEGÓW RZEK, JEZIOR I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- GRANICE REZERWATU PRZYRODY "JEZIORA OLSZYNY"

NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH
- GRUNTY ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ
- LASY

NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- TERENY ZDRENOWANE

NA PODSTAWIE PRZEPISÓW GEOLOGICZNYCH I GÓRNICZYCH:
- GRANICA ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

UKŁAD KOMUNIKACYJNY:
- KDGP DROGA KRAJOWA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ DROGA POWIATOWA KLASY ZBIORCZEJ
- KDL DROGA POWIATOWA KLASY LOKALNEJ
- KDG DROGA GMINNA KLASY DOJAZDOWEJ

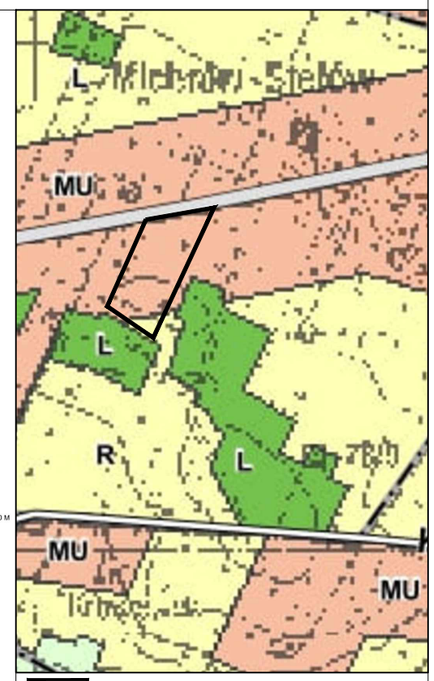
OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- UJĘCIE WODY
- MASZTY TELEFONII KOMÓRKOWEJ

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA:
- USŁUGI ADMINISTRACJI
- USŁUGI OŚWIATY
- USŁUGI ZDROWIA
- USŁUGI KULTURY
- USŁUGI SPORTU
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CZYNNEGO CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50 I 150 M

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

DLA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH I ROZWOJOWYCH:
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MNL TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZP/U TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
- AG TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- PG TERENY GÓRNICZE

DLA OBSZARÓW OTWARTYCH:
- ZC TERENY CMENTARZY
- L TERENY LASÓW
- R TERENY ROLNE O PRZEWADZE SADÓW I GRUNTÓW ORNYCH
- Z TERENY ROLNE O PRZEWADZE TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH I ZADRZEWIEŃ
- W TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH STOJĄCYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE PŁYNĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MPZP

LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
10	WYMIAROWANIE (W METRACH)
PRZEZNACZENIE TERENU	
MN-U -	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
RZM -	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
KOMUNIKACJA	
KDL -	TERENY DROGI LOKALNEJ
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD GRANIC LASU

Rysunek planu miejscowego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Licencja GK.6642.2830.2024. Mapa została udostępniona w dniu 21.10.2024 r.

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

GK.6642.2830.2024

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Grójecki
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1406. 7.167.18.25.1.2
Data wykonania kopii	2024-10-21
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO Agnieszka Wdowczyk KIEROWNIK POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANEJ DZIAŁKI W MIEJSCOWOŚCI MICHRÓW - STEFÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1. MICHRÓW - STEFÓW DZ. 132/3

OPRACOWANIE: Zespół pod kierunkiem: mgr inż. arch. Tomasza Głowińskiego (upr. MA/004/14)

DATA RYSUNKU:	SKALA RYSUNKU:	FAZA:
listopad 2025	1:1000	PROJEKT PLANU. UCHWALENIE.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV.197.25
Rady Gminy Pniewy
z dnia 24 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Michrów - Stefów

Lp.	Data wpływuuwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pniewy 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	02.10. 2025r.	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie co najmniej 1500 m^2 oraz wprowadzenie zakazu wtórnych podziałów na mniejsze działki.			+				Uwaga uwzględniona – plan miejscowy ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenów MN-U - 1500 m^2.
			2. Wnoszę o wprowadzenie zapisów zapewniających ochronę gospodarstwo rolnych i prowadzonej produkcji rolnej, w szczególności zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów rolnych, obowiązek zachowania pasa ochronnego (bufora) pomiędzy zabudową mieszkaniową a polami uprawnymi.			+				Uwaga uwzględniona – w projekcie planu miejscowego wprowadzono obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej od terenów sąsiednich przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze.
			3. Wnoszę o wprowadzenie zapisów dotyczących gospodarki wodnej: zakaz podnoszenia terenu i odprowadzania wód opadowych na grunty sąsiednie, obowiązek zapewnienia retencji wód opadowych na działkach inwestorów, utrzymanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych.			+	+			Uwaga uwzględniona w zakresie podnoszenia terenu, odprowadzania wód opadowych – plan miejscowy zawiera zapisy dotyczące obowiązku zagospodarowania wód opadowych z terenu inwestycji w granicach własnej działki, plan miejscowy reguluje

										zasady kształtowania działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych. Jednocześnie uwaga nieuwzględniona w zakresie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych – zgodnie z obowiązującym orzecznictwem Wojewody Mazowieckiego brak jest podstaw do zawarcia stosownych regulacji – na obszarze planu miejscowego nie znajdują się istniejące rowy ani urządzenia melioracji. Wprowadzenie zapisów odnoszących się do nieistniejących obiektów mogłoby skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w tym zakresie.
			4. Wnoszę o ograniczenie intensywności zabudowy – dopuszczenie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce zgodnie z zasadą ładu przestrzennego.				+			Uwaga nieuwzględniona – maksymalne możliwości zabudowy ustalono zgodnie z obowiązującym SUiKZP Gminy Pniewy. Zastosowano wskaźniki intensywności zabudowy niższe od maksymalnych dopuszczonych w SUiKZP dla zabudowy MU. Wprowadzenie innych ograniczeń stanowiłoby rażące odstąpienie od ustalonego kierunku planistycznego, znajdującego potwierdzenie w innych uchwałach Rady Gminy Pniewy.

			5. Wnoszę o ograniczenie wysokości zabudowy: określenie maksymalnej wysokości budynków usługowych i mieszkaniowych osobno: budynki mieszkalne: do 9 m (2 kondygnacje + poddasze) Budynki usługowe: do 12 m (3 kondygnacje) Takie rozróżnienie uniemożliwi podnoczenie wysokości i przekształcanie usług w budynki o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym.				+			Uwaga nieuwzględniona – maksymalne wysokości zabudowy ustalono zgodnie z obowiązującym SUiKZP Gminy Pniewy. Zastosowano wysokości zabudowy mieszczące się w maksymalnych dopuszczonych dla zabudowy MU. Wprowadzenie innych ograniczeń stanowiłoby rażące odstąpienie od ustalonego kierunku planistycznego, znajdującego potwierdzenie w innych uchwałach Rady Gminy Pniewy. Ponadto plan miejscowy powinien precyzyjnie ustalać maksymalną wysokość zabudowy, limitowanie wysokości zabudowy liczbą kondygnacji mogłoby doprowadzić do celowego podwyższania wysokości budynków poprzez zwiększanie wysokości poszczególnych kondygnacji.
			6. Zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych – wnoszę o doprecyzowanie, że na terenie MU dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, bez prawa do realizacji budynków wielorodzinnych.			+				Uwaga uwzględniona – plan miejscowy dla terenów MN-U ustala przeznaczenie: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową.
2	02.10. 2025r	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o wprowadzenie obowiązku pozostawienia strefy zieleni izolacyjnej szerokości minimum 20 m pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a gruntami rolnymi			+	+			Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono w projekcie planu miejscowego obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej od terenów sąsiednich przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze. W zakresie

										szerokości pasa izolacyjnego minimum 20 m uwaga nieuwzględniona. Wprowadzenie tak szerokiego pasa zieleni izolacyjnej wprowadziłoby znaczące ograniczenia w zabudowie – wnioskodawca w innym punkcie wnioskuje o szerokość minimalną frontu działki 25 m co przy działce 1500 m^2 wymaga długości działki maksymalnie 60 m. Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wynoszącego 20 m spowodowałoby ograniczenie zabudowy na co najmniej 1/3 terenów przeznaczonych pod zabudowę.
			2. Wprowadzenie zapisu: „zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 30 m od granicy gruntów rolnych”				+			Uwaga nieuwzględniona – działka objęta planem miejscowym posiada szerokość około 95 m, wprowadzenie tak dużych ograniczeń skutkowałoby brakiem możliwości zabudowy na ponad 2/3 powierzchni terenu objętego planem miejscowym.
			3. utrzymać minimalną powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2 oraz zwiększyć minimalną szerokość frontu działki do 25 m, aby ograniczyć nadmierne dogęszczanie zabudowy.			+				Uwaga uwzględniona
			4. Wprowadzić zapis: „Dopuszcza się kontynuację działalności rolniczej na terenach sąsiednich, a nowa zabudowa mieszkaniowa nie może ograniczać prawidłowego funkcjonowania istniejących gospodarstw rolnych”				+			Plan miejscowy nie może regulować swoimi zapisami ustaleń, zakazów ani nakazów odnoszących się do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.
			5. Wnoszę o ograniczenie wysokości zabudowy: określenie				+			Uwaga nieuwzględniona – maksymalne wysokości

			maksymalnej wysokości budynków usługowych i mieszkaniowych osobno: budynki mieszkalne: do 9 m (2 kondygnacje + poddasze) Budynki usługowe: do 12 m (3 kondygnacje) Takie rozróżnienie uniemożliwi podnoszenie wysokości i przekształcanie usług w budynki o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym.							zabudowy ustalono zgodnie z obowiązującym SUiKZP Gminy Pniewy. Zastosowano wysokości zabudowy mieszczące się w maksymalnych dopuszczonych dla zabudowy MU. Wprowadzenie innych ograniczeń stanowiłoby rażące odstąpienie od ustalonego kierunku planistycznego, znajdującego potwierdzenie w innych uchwałach Rady Gminy Pniewy. Ponadto plan miejscowy powinien precyzyjnie ustalać maksymalną wysokość zabudowy, limitowanie wysokości zabudowy liczbą kondygnacji mogłoby doprowadzić do celowego podwyższania wysokości budynków poprzez zwiększanie wysokości poszczególnych kondygnacji.
			6. Zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych – wnoszę o doprecyzowanie, że na terenie MU dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, bez prawa do realizacji budynków wielorodzinnych.			+				Uwaga uwzględniona – plan miejscowy dla terenów MN-U ustala przeznaczenie: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową.
3	02.10. 2025r.	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o wprowadzenie zapisu: „zakazuje się wtórnych podziałów działek skutkujących wydzieleniem działek o powierzchni mniejsze niż 1500 m^2.			+				Uwaga uwzględniona – plan miejscowy ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenów MN-U - 1500 m^2.
			2. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 25 m.			+				Uwaga uwzględniona
			3. Wnoszę o doprecyzowanie, że na terenach MU dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w powiązaniu z usługami			+				Uwaga uwzględniona – plan miejscowy dla terenów MN-U ustala przeznaczenie: zabudowę mieszkaniową

			nieuciążliwymi, aby uniknąć przekształcenia całego obszaru wyłącznie na cele mieszkaniowe.							jednorodzinną, zabudowę usługową.
			4. Wnoszę o ograniczenie wysokości zabudowy: określenie maksymalnej wysokości budynków usługowych i mieszkaniowych osobno: budynki mieszkalne: do 9 m (2 kondygnacje + poddasze) Budynki usługowe: do 12 m (3 kondygnacje) Takie rozróżnienie uniemożliwi podnoszenie wysokości i przekształcanie usług w budynki o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym.				+			Uwaga nieuwzględniona – maksymalne wysokości zabudowy ustalono zgodnie z obowiązującym SUiKZP Gminy Pniewy. Zastosowano wysokości zabudowy mieszczące się w maksymalnych dopuszczonych dla zabudowy MU. Wprowadzenie innych ograniczeń stanowiłoby rażące odstąpienie od ustalonego kierunku planistycznego, znajdującego potwierdzenie w innych uchwałach Rady Gminy Pniewy. Ponadto plan miejscowy powinien precyzyjnie ustalać maksymalną wysokość zabudowy, limitowanie wysokości zabudowy liczbą kondygnacji mogłoby doprowadzić do celowego podwyższania wysokości budynków poprzez zwiększanie wysokości poszczególnych kondygnacji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV.197.25
Rady Gminy Pniewy
z dnia 24 listopada 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Michrów - Stefów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie miejscowym obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji i odprowadzenia ścieków, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną, 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 prawo zamówień 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. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. 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 1997r. Prawo energetyczne (t. j. 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 miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. 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 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.).

2. Zadania z zakresu budowy infrastruktury energetycznej, cieplnej i gazowej finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV.197.25
Rady Gminy Pniewy
z dnia 24 listopada 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę