# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 maja 2026 r.

Poz. 4315

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 05.05.2026 15:05:22

**UCHWAŁA NR XXVIII.230.26**
**RADY GMINY PNIEWY**

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów i Michrówek (procedura naprawcza 10PU)**

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, art. 28 ust. 2 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, w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.231.2025 z dnia 25 listopada 2025 r. 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.

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

2) teren zabudowy związanej z rolnictwem – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RZ**.

## 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 2000m$^2$ 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 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 § 18.

## Rozdział 5.
## Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

**§ 16.** 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.

## Rozdział 6.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 17.** Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi graniczące z obszarem planu.

**§ 18.** 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach oznaczonych symbolami 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.

**§ 19.** 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 7.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 20.** 1. Sieci infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami 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 PU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 21.** 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.

**§ 22.** 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;

**§ 23.** 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.

**§ 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 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 8.
## 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 15 %.

## DZIAŁ II.
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
### Rozdział 9.
### Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **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 100$m^2$ 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.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **7RZ** 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.

## DZIAŁ III.
## Przepisy końcowe

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

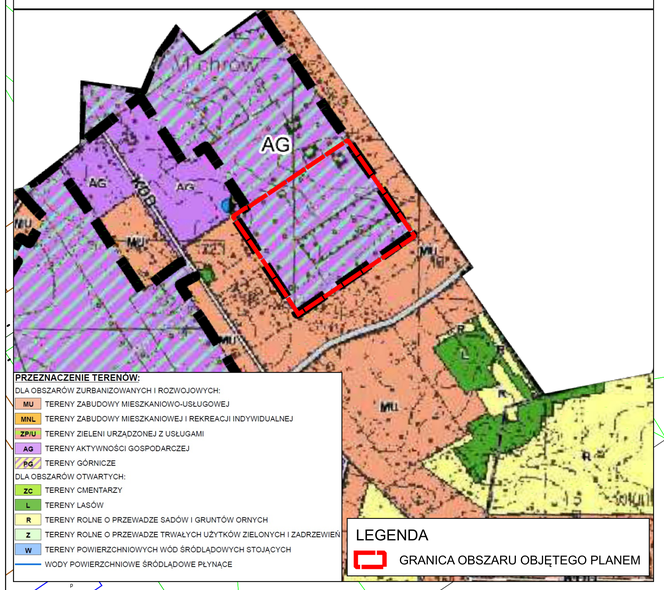
**§ 33.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

**§ 34.** 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




**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

LEGENDA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MICHRÓW I MICHRÓWEK

10PU

7RZ

22-145 22-262 22-149 22-143/1 22-148/3 22-153/7 22-143/3 22-143/4 22-152/1 22-153/3 22-148/4 22-154/2 22-243/2 22-153/4 22-153/5 22-154/1 22-153/6 22-243/1 22-243/3 22-233/5 22-155/9 22-155/12 22-155/11 22-155/10 22-155/8 22-233/2 22-233/1 22-233/6 22-155/21 22-155/20 22-155/19 22-155/18 22-155/17 22-155/16 22-111/6 22-233/3 22-164/1 22-165/1 22-164/4 22-163 22-155/42 22-155/44 22-155/43 22-155/38 22-155/35 22-155/27 22-155/34 22-155/39 22-155/26 22-155/29 22-155/36 22-159/1

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

PRZEZNACZENIA TERENÓW
- PU - TEREN PRODUKCJI I USŁUG
- RZ - TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII.230.26
RADY GMINY PNIEWY
Z DNIA 27 KWIETNIA 2026 r.

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urządowej kopii mapy zasadniczej wydanej z pańsowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 7

0 20 40 60 80 100 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MICHRÓW I MICHRÓWEK

FAZA: UCHWALENIE

OPRACOWAŁ: Zespół pod kierunkiem: mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

SKALA 1:1000

DATA: KWIECIEŃ 2026

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII.230.26
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Michrów i Michrówek (procedura naprawcza 10PU)**

| 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. | 2026-01-19 | Osoba fizyczna | Wnoszę uwagę do projektu ponieważ jego zapisy nie w pełni odpowiadają ustaleniom Studium gminy Pniewy. Studium dopuszcza w tym obszarze lokalizację funkcji produkcyjnych, usługowych, magazynowo-składowych, a także możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej przy zapewnieniu ochrony prze ewentualnymi uciążliwościami. Projekt w obecnej formie nie przewiduje w sposób wystarczający funkcji dopuszczonych w studium, w szczególności zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. | 132/14 obręb Michrów | 8PU | | + | | + | Uwaga odrzucona – działka poza obszarem procedowanego planu miejscowego (procedura naprawcza dla terenu 10PU) |
| 2. | 2026-01-30 | Osoba fizyczna | Wnoszę uwagę do projektu ponieważ jego zapisy nie w pełni odpowiadają ustaleniom Studium gminy Pniewy. Studium dopuszcza w tym obszarze lokalizację funkcji produkcyjnych, usługowych, magazynowo-składowych, a także możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej przy zapewnieniu ochrony prze ewentualnymi uciążliwościami. Projekt w obecnej formie nie przewiduje w sposób wystarczający funkcji dopuszczonych w studium, w szczególności zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. | 132/30 obr. Michrów | 8PU | | + | | + | Uwaga odrzucona – działka poza obszarem procedowanego planu miejscowego (procedura naprawcza dla terenu 10PU) |
| 3. | 2026-02-02 | Osoba fizyczna | Wnoszę uwagę do projektu ponieważ jego zapisy nie w pełni odpowiadają ustaleniom Studium gminy Pniewy. Studium dopuszcza w tym obszarze lokalizację funkcji produkcyjnych, usługowych, magazynowo-składowych, a także możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, mieszkaniwo-usługowej oraz zagrodowej przy zapewnieniu ochrony prze ewentualnymi uciążliwościami. Projekt w obecnej formie nie przewiduje w sposób wystarczający funkcji dopuszczonych w studium, w | 132/25 i 132/26 obr. Michrów | 8PU | | + | | + | Uwaga odrzucona – działka poza obszarem procedowanego planu miejscowego (procedura naprawcza dla terenu 10PU) |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | szczególności zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. | | | | | | | |
| 4. | 2026-02-03 | Osoba fizyczna | Wnoszę uwagę do projektu mpzp ponieważ jego zapisy w obecnym kształcie nie w pełni odpowiadają Studium gminy Pniewy.<br>Teren w Studium oznaczony jest AG – teren aktywności gospodarczej. Studium dopuszcza lokalizację funkcji produkcyjnych, usługowych, magazynowo składowych a także możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej oraz zagrodowej. Plan miejscowy nie przewiduje w sposób wystraczający tych funkcji dopuszczonych w studium w szczególności zabudowy mieszkaniowej. | 132/19 obręb Michrów | 8PU | | + | | + | Uwaga odrzucona – działka poza obszarem procedowanego planu miejscowego (procedura naprawcza dla terenu 10PU) |
| 5. | 2026-02-09 | Osoba fizyczna | Nie zgadzam się z ustaleniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającymi z treści udostępnionego dokumentu w zakresie dotyczącym działek ewidencyjnych. W mojej ocenie zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dotyczące wskazanych nieruchomości nie uwzględniają w wystarczającym stopniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu ani interesu właściciela co budzi mój sprzeciw. Wnoszę o ponowne przeanalizowanie przyjętych ustaleń. | 132/35 i 132/36 obr. Michrów | 8PU | | + | | + | Uwaga odrzucona – działka poza obszarem procedowanego planu miejscowego (procedura naprawcza dla terenu 10PU) |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII.230.26
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 kwietnia 2026 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 XXVIII.230.26
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 kwietnia 2026 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**