DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 września 2026 r.

Poz. 8482

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 04.09.2026 10:08:55

UCHWAŁA NR XXXIII.258.26
RADY GMINY PNIEWY

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jeziórka

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 2026 r. poz. 662) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 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 XV.129.25 Rady Gminy Pniewy z dnia 17 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jeziórka 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 miejscowości Jeziórka, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

2) 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 2;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) 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 miejsca przeznaczonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) 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;

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

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

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

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

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

§ 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) obiekty i tereny objęte ochroną zabytków;

7) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

8) obszar zagrożenia powodziowego 10% (10 lat);

9) obszar zagrożenia powodziowego 1% (100 lat).

2. Ustaleniami ograniczającymi zagospodarowanie wynikające z przepisów odrębnych są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica strefy sanitarnej 50 m wokół cmentarza;

2) granica strefy sanitarnej 150 m wokół cmentarza.

3. 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.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN-U**;

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

4) teren zabudowy związanej z rolnictwem – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RZ**;

5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RN**;

6) teren wód – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **W**;

7) teren lasu – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **L**;

8) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **ZN**;

9) teren cmentarza czynnego – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **CC**;

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

11) 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.

3. Dopuszcza rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U.

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

§ 10. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

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

§ 12. 1. Całość obszaru planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki.

2. Zagospodarowanie terenu w granicach obszaru o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 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 – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

§ 14. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem inwestycji drogowych.

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.

5. Ustala się zakaz likwidowania i niszczenia drzew śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

6. Zakaz, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy drzew i krzewów, które obumarły lub nie rokują szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów), które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia.

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 KDL, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. W obszarze objętym planem zlokalizowany jest zabytek architektury wpisany do Rejestru zabytków:

1) Kościół rzymskokatolicki pw. Przemienienia Pańskiego nr. rej. 360/A/87 z dnia 1987r.;

2) Cmentarz rzymskokatolicki.

2. W obszarze objętym planem znajdują się zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) Stara plebania – organistówka,

2) Kościół rzymsko-katolicki p.w. Przemienienia Pańskiego,

3) Dzwonnica,

4) Plebania,

5) Kapliczka,

6) Cmentarz rzymsko-katolicki.

3. Dla zabytków wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Podejmowanie wszelkich działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wymaga uzyskania uzgodnienia z konserwatorem zabytków zgodnie z art. 106 Kpa.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 18. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się:

1) obszar zagrożenia powodziowego 10% - 10 lat;

2) obszar zagrożenia powodziowego 1% - 100 lat.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne obejmujące: gromadzenie ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowanie oraz lokalizowanie nowych cmentarzy.

3. Zagospodarowanie terenu w granicach obszarów o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 5MN, 4MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 2U, 1RN, 1ZN, 1L, 4L, 6L, 8KDD, 1KDL, 1KDD należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych wynikających z funkcjonowania strefy sanitarnej 50 m i 150 m wokół cmentarza (położonego poza granicami planu).

5. W strefie ograniczeń w zagospodarowaniu od rzeki Jeziorki w granicach OChK zgodnie z przepisami o których mowa w **§ 12** obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

6. Zakaz, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, realizacji inwestycji celu publicznego, wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

§ 20. 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) ustala się kąt prosty położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;

3) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;

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

2. Ustalenia ust.1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem, RZ, RN, W, L, ZN.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21. W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem 5MN, 4MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 2U, 1L, 4L, 6L, 1RN, 1ZN należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych wynikających z funkcjonowania strefy sanitarnej 50 m i 150 m wokół cmentarza.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi określone na rysunku planu jako teren dróg oznaczony symbolami KDL, KDD oraz poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem.

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

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

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości placem do zawracania, którego wielkość i cechy geometryczne umożliwiają wpisanie okręgi o średnicy nie mniejszej niż 12m.

§ 24. 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 11.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Sieci infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, U, RZ (w celu zaopatrzenia gospodarstw rolnych) w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

§ 26. Zaopatrzenie w wodę:

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

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

3) 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.

§ 27. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;

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

3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 28. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

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

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

3) dopuszcza się realizację zbiorników na deszczówkę.

§ 29. 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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.

§ 32. Zaopatrzenie w ciepło:

1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub poprzez odnawialne źródła ciepła z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

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

§ 33. 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 12.
Ustalenia stawek procentowych

§ 34. 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 13.
Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MN, 2MN, 5MN** ustala się:

1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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

a) dopuszcza się realizację:

- budynków gospodarczych, budynków garażowych wolnostojących,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

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

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,6;

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

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej 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}, dopuszcza się dachy płaskie;

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka 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, dopuszcza się płyty warstwowe;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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

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

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m^2;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m^2;

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

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

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **3MN, 4MN, 6MN** ustala się:

1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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

a) dopuszcza się realizację:

- budynków gospodarczych, budynków garażowych wolnostojących,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

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

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,6;

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

g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej 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, dopuszcza się dachy płaskie;

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka 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, dopuszcza się płyty warstwowe;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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

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

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

4) 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.

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

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MN-U, 2MN-U, 3MNU, 4MN-U** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,

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:

- budynków gospodarczych, budynków garażowych wolnostojących,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;

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

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;

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

g) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nie większa niż 15 metrów;

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

i) zadaszenia zabudowy w formie dachów wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale do 45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie;

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

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

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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

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

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 700 m^2;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U** ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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:

- budynków gospodarczych, budynków garażowych wolnostojących,

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;

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

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;

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

g) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nie większa niż 15 metrów;

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

i) zadaszenia zabudowy w formie dachów wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale do 45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie;

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

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

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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

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

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.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

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

a) dopuszcza się realizację:

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

- dróg wewnętrznych, parkingów;

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5;

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

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;

f) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nie większa niż 15 metrów;

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

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

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usług,
- min.2 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych.

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m^2,

4) 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;

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

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1RZ** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

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

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0001;

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,3;

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,1;

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, blachodachówka 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.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1RN** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2) Warunki, zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;

b) zakaz zabudowy.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1W** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren wód;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;

b) zakaz zabudowy

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

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

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,95;

b) zakaz zabudowy.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1CC** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

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

a) dopuszcza się realizację:

- usług cmentarnych we wszystkich postaciach, w tym w postaci: grobów, grobowców, mogił, kolumbariów,
- obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem cmentarza wyprzedzająco do usług cmentarnych,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzona;

b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,0001;

c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

f) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacje.

3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: nie ustala się

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

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

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

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

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

1) Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDL: zmienna od 8,5 metra do 14,4 metra zgodnie z rysunkiem planu;

b) szerokość w liniach rozgraniczających 2KDL: zmienna od 13,4 metra do 13,9 metra zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDD** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 1KDD: zmienna od 2,4 metra do 8 metrów zgodnie z rysunkiem planu;

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

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pniewy.

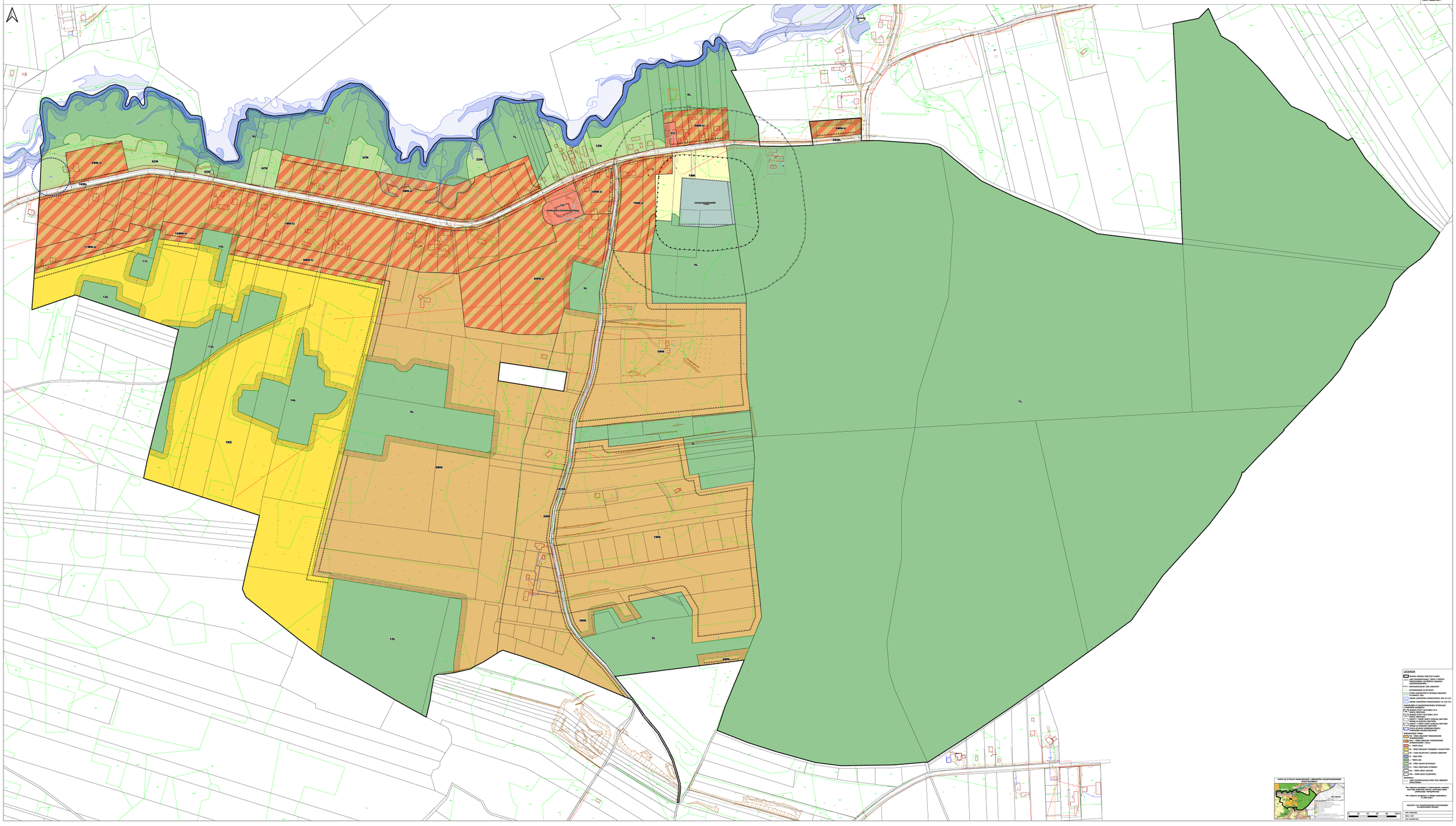
§ 50. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Sowiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEG DLA MIEJSCOWOŚCI JEZIÓRKA



Obiekt jest chroniony prawem autorskim i podlega ochronie na podstawie ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r.

LEGENDA

- granica obszaru i obszaru funkcji
- granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania i przeznaczenia
- granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica obszaru ochrony archeologicznego
- granica obszaru powodziowego
- granica obszaru powodziowego na 2 (50 lat)
- granica obszaru powodziowego na 3 (100 lat)
- granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania i przeznaczenia
- granice obszarów
- granice terenów
- granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania i przeznaczenia
- granice obszarów
- granice terenów
- granice obszarów wyłączonych spod zabudowy
- granice terenów
- przeznaczenie terenu
- przeznaczenie terenu
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U - TEREN USŁUG
- RZ - TEREN UPRAWNY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- RU - TEREN RZADKOŚCI I ZAKŁADY UPRAWNY
- W - TEREN WÓD
- L - TEREN LASU
- ZC - TEREN CMENTARZ CHOWANIU
- ZN - TEREN ZIELENI OGÓLNEJ
- ZZ - TEREN ZIELENI OGÓLNEJ
- inne
- GRANICA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE STREFY PRZEZNACZENIA

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego uchwalony Rady Gminy Jeziórka Uchwałą z głosowaniem zmiana przeznaczenia terenu

Plan miejscowy sporządzony w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

WYKAZ ZE STUDIUM UWAG ZAWARTYCH I SZKARGÓW DOTYCZĄCYCH PRZESTRZENNEGO

SKALA

0 25 42 50 75 100 m

REDAKCJA PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla miejscowości Jeziórka

TEKST UCHWAŁY
RYSUNEK PLANU
WYKAZ UWAG

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII.258.26
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 sierpnia 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 2026 r. poz. 538) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jeziórka 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 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 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.).

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Sowiński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII.258.26
Rady Gminy Pniewy
z dnia 27 sierpnia 2026 r.
Zalacznik3.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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę