

**Uchwała nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice
w rejonie cmentarza w Pęcicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 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 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LVIII/606/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7 w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie - dzwonnica;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków;
- 6) istniejące drzewa do zachowania, w tym aleje i szpalery;
- 7) lokalizacje projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew;
- 8) zwymiarowane odległości w metrach;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia elementów informacyjnych.

§ 3.

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach, w tym podziemnych jeśli ich realizację dopuszczono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków oraz elementy kolumbariów; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą poniżej wymienionych elementów, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne;
- 5) **modernizacji** - należy przez to rozumieć rodzaj robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, nowocześnieńniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami; modernizacją może być: remont, przebudowa lub rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 6) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość i kubatura oraz niekiedy również powierzchnia użytkowa, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji

określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z: napisu „NCS S” i czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, budynkiem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

10) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

11) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;

12) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym w planie przeznaczeniem terenu, na którym są one położone, realizowane zgodnie z ustaleniami planu i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności elementy zagospodarowania takie jak: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca do parkowania i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia terenu, zieleń komponowana i urządzenia rekreacyjne;

13) **zieleni komponowanej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia oraz zieleń niską skomponowaną pod względem estetycznym.

§ 4.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U**;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki: **1US-UK, 2US-UK**;
- 4) teren usług kultu religijnego: **1UR**;
- 5) tereny zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 6) teren cmentarza czynnego: **1CC**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 8) tereny dróg lokalnych: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 9) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD**;

10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR**;

11) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**.

§ 5.

1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **1KDL**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związane z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
3. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, a także łączności publicznej i sygnalizacji.
4. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **1US-UK**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów sportowych.
5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, a także kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przy realizacji budynków oraz kolumbariów nakazuje się ich budowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenów publicznych, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych na wybranych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 6) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 7) zakazuje się realizacji usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki oraz obiektów produkcyjnych i przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic;
- 8) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 9) ustala się zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: CC, ZP, WS, KDL, KDD, KP, KR;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1MNW z zastrzeżeniem pkt 1;
- 11) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących obronie cywilnej i ochronie ludności na obszarze całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę, przy czym:
- a) nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
 - b) rozbudowę budynków istniejących należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń pkt 1,
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 17, 18, 19,
 - d) remont lub przebudowę budynków obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 15, 16,
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków obejmującą zmianę geometrii dachu należy przeprowadzać z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 13, 14, 15, 16,
 - f) przy przebudowie budynków nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 13) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku od płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
- 14) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 15) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 17) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem pkt 18, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;

18) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw sztucznych, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;

19) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych oraz metodą siding.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 58-65/9 i AZP 58-65/10, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) wskazuje się następujące obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) cmentarz rzymskokatolicki wraz ze starodrzewem - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1468-A z dnia 20.02.1992 r.,

b) kościół św. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem w promieniu 50 m, wraz z dzwonnica - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1075/303 z dnia 07.01.1963 r.,

c) park dworski - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1076/376 z dnia 10.03.1962 r.;

3) ustala się objęcie ochroną, oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego o wartościach kulturowych – dzwonnicy;

4) dla obiektu, o którym mowa w pkt 3 ustala się:

a) nakaz zachowania obiektu i jego historycznego wyglądu,

b) zakaz nadbudowy,

c) zakaz rozbudowy,

d) zakaz zmiany geometrii dachu i pokrycia dachowego, z wyjątkiem zmian służących odtworzeniu historycznego wyglądu,

e) zakaz zmiany wielkości i usytuowania istniejących otworów okiennych i drzwiowych, w tym wykonywania nowych otworów, z wyjątkiem zmian służących odtworzeniu historycznego wyglądu budynku,

f) nakaz zachowania istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym dopuszcza się zmianę istniejących podziałów w celu odtworzenia historycznego wyglądu budynku,

g) nakaz zachowania lub odtworzenia historycznego detalu architektonicznego.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;

- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) ustala się ochronę drzew oznaczonych na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania, w tym aleje i szpalery, przy czym w przypadku konieczności usunięcia drzewa zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia, ustala się nakaz uzupełnienia usuniętego drzewa, poprzez sadzenie drzew w gruncie oraz stosowanie drzewa gatunku identycznego co drzewo usunięte lub o podobnym charakterze i pokroju;
- 5) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
- a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 6) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, lokalizacji projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew poprzez nakaz uzupełniania drzew w miejscach, gdzie brak jest ciągłości alei i szpalerów poprzez nasadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków identycznych z tworzącymi szpaler, aleję lub o podobnym charakterze i pokroju;
- 7) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) 1US-UK, 2US-UK - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) 1ZP, 2ZP, 3ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) na rysunku planu wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 3;
- 9) na rysunku planu, wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 4;
- 10) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m, dla których obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 5;
- 11) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie sieci drenarskiej i ustala się nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) na rysunku planu, wskazuje się pas szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, w którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z położenia w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach;
- 2) ustala się możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, przy czym dla dojazdów oraz dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się:
 - a) możliwość wydzielania dojazdów i dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
 - b) na nowo realizowanych dojazdach i drogach wewnętrznych, w wypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakaz, na ich końcu, realizacji placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m,
 - c) możliwość realizacji dojazdów i dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
 - d) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku,
 - b) dla niewymienionych w lit. a funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali,
 - c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
 - d) wskaźniki określone w lit. a oraz b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami niezmienną liczbą lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
 - e) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania:
 - dla terenu 1ZP, na terenie sąsiadującym położonym poza obszarem planu i stanowiącym dalszą część zabudowanego parku,
 - dla terenów: 2ZP, 3ZP, 1CC na terenie 1UR,
 - dla funkcji usługowej realizowanej na terenie 1MNW-U na terenie drogi 2KDL,
 - f) ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji z zastrzeżeniem pkt 4, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz nowych wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji biogazowni.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2, ust. 3 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 4;
- 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody poza strefami sanitarnymi od cmentarza oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 80 mm;
- 4) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliiów, nieprzemysłowej wody ściekowej wytwarzanej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej tj. w procesach takich jak mycie naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami:
 - a) przewody grawitacyjne - nie mniej niż 200 mm,
 - b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych
- 5) na obszarze objętym planem występują urządzenia takie jak rowy oraz sieć drenarska, dla których obowiązują ustalenia § 8 pkt 11.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 5 i 6;
- 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie:
 - a) wewnętrznej i napowietrznej na terenach: ZZP, 2US-UK,
 - b) wyłącznie wewnętrznej na pozostałych terenach.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 i 6, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji nowych wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 2) w zagospodarowaniu wszystkich terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;
- 4) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach stref ochrony sanitarnej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach odrębnych.

§ 12.

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 2 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację pieszo-rowerową i drogi.

§ 13.

W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele:

- 1) publiczne, a w szczególności pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

§ 14.

Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowę, rozbudowę, nadbudowę, a także przebudowę oraz remonty, pod warunkiem uwzględnienia przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dla działek budowlanych nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 2) które powstały po uchwaleniu planu w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności pod: drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny zieleni oraz sportowe i rekreacyjne.

§ 15.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
 - b) obiektów związanych z przeznaczeniem terenu, w tym pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym urządzeń i obiektów administracyjno-technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych, pawilonów gastronomicznych i obiektów kontenerowych, na terenach: **1US-UK, 2US-UK, 1UR, 1ZP, 2ZP, 3ZP** nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 1MNW-U, 1US-UK, 2US-UK, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1UR, 1CC - w wysokości 15%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7;
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa

budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;

5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;

6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

7) na części terenu **1MNW**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;

8) na części terenu **1MNW**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

– budynków mieszkalnych: 10 m,

– budynków gospodarczych i garaży: 6 m,

– pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;

11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL – ul. Parkowa oraz publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD - ul. Wąskiej położonej poza obszarem planu.

§ 18.

Na terenach oznaczonych symbolami: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7;

3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

4) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa

budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;

5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;

6) na terenach **2MNW** i **3MNW** dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

7) na części terenów **2MNW**, **3MNW**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;

8) na części terenu **4MNW** oraz na terenach **5MNW** i **6MNW** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

– budynków mieszkalnych: 12 m,

– budynków gospodarczych i garaży: 6 m,

– pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9, przy czym ustala się następującą obsługę komunikacyjną:

a) terenu **2MNW**: z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,

b) terenu **3MNW**: z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR oraz ul. Wąskiej położonej poza obszarem planu,

c) terenu **4MNW**: z ul. Parkowej położonej poza obszarem planu oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,

d) terenu **5MNW**: z publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR,

e) terenu **6MNW**: z publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL.

§ 19.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MNW-U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7;
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych;
- 5) nakazuje się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 7) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 9) na terenie **1MNW-U**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;
- 10) na części terenu **1MNW-U**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;
- 11) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,3,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 13) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL oraz publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD - ul. Wąskiej.

§ 20.

Na terenie oznaczonym symbolem **1US-UK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) na części terenu **1US-UK**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,8,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 28m;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 8) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL.

§ 21.

Na terenie oznaczonym symbolem **2US-UK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) na części terenu **2US-UK**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;

- 6) na terenie **2US-UK** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4;
- 7) na terenie **2US-UK**, położonym w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3;
- 8) na części terenu **2US-UK**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 6%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 22.

Na terenie oznaczonym symbolem **1UR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego, a w szczególności kościoła, plebanii i innych obiektów sakralnych;
- 2) przeznaczenie wykluczane: zgodnie z § 6 pkt 7;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, wiat i altan, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni komponowanej;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) na części terenu **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;
- 6) na terenie **1UR**, przy zmianach w zagospodarowaniu w zakresie obiektu zabytkowego o wartościach kulturowych – dzwonnicy, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 3 i § 7 pkt 4;
- 7) na terenie **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2;

- 8) na terenie **1UR** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4;
- 9) na terenie **1UR** ustala się konieczność uwzględnienia lokalizacji projektowanych uzupełnień alei i szpalerów drzew zgodnie z § 8 pkt 6;
- 10) na terenie **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3;
- 11) na terenie **1UR**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;
- 12) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków z wyjątkiem kościoła i dzwonnicy: 8 m,
 - kościoła i dzwonnicy: 18 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 30 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 14) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 pkt 3, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 23.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, a w szczególności: parków, zieleńców, placów zabaw;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 8 m
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, altan, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej;
- 5) na części terenu **2ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;

- 6) na terenie **1ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2;
- 7) na terenie **3ZP** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów zgodnie z § 8 pkt 4;
- 8) na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP**, położonych w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3;
- 9) na części terenów: **1ZP, 2ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 4;
- 10) na terenie **3ZP** oraz na części terenów: **1ZP, 2ZP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;
- 11) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9, przy czym ustala się następującą obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów **1ZP i 3ZP**: z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL oraz z publicznego terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP;
 - b) terenu **2ZP**: z publicznego terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP oraz z ul. Parkowej poprzez teren komunikacji pieszo-jezdnej położony poza obszarem planu.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków, przy czym dopuszcza się realizację kolumbariów;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budowli i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza, dojść i dojazdów, dróg dla pieszych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 4) na części terenu **1CC**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;
- 5) na części terenu **1CC**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2;
- 6) na terenie **1CC** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4;
- 7) na terenie **1CC** położonym w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie:
 - kolumbariów: 2,5 m,

- pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5%,
 - 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren 1UR oraz z publicznego terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP.

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych, a w szczególności rowy, stawy i inne zbiorniki wodne;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 8 m
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: pomostów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zieleni komponowanej;
- 5) zakazuje się osuszania i jakichkolwiek działań mogących wpłynąć niekorzystnie na równowagę hydrologiczną zbiorników wodnych i rowów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;
- 6) na terenach **3WS i 4WS** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11;
- 7) na terenie **1WS** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3;
- 8) na terenie **1WS**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2;
- 9) na terenie **1WS** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 4;
- 10) na części terenu **1WS**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów;

- 3) na części terenu **1KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/10, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;
- 4) na części terenu **2KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;
- 5) na terenie **1KDL** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4;
- 6) na terenie **3KDL** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11;
- 7) na części terenu **1KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3;
- 8) na części terenów: **1KDL, 2KDL**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 12 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 10) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:
- a) drogi **1KDL**: od 12,0 m do 39,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDL**: od 9,9 m do 18,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi **3KDL**: 12,0 m.

§ 27.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na całych terenach **1KDD, 2KDD**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków AZP 58-65/9, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 1;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:
 - a) drogi **1KDD**: od 0 m do 2,3 m, dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDD**: od 1,5 m do 11,9 m, dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na części terenu **2KR** ustala się konieczność uwzględnienia możliwości występowania sieci drenarskiej, zgodnie z § 8 pkt 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:
 - a) drogi **1KR**: od 8,0 m do 12,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KR**: od 8,3 m do 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, zieleni komponowanej;
- 3) na terenie **1KP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 7 pkt 2;
- 4) na terenie **1KP** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących drzew do zachowania, w tym alei i szpalerów, zgodnie z § 8 pkt 4;
- 5) na terenie **1KP**, położonym w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 3;
- 6) na części terenu **1KP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 4;
- 7) na części terenu **1KP**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 pkt 5;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w zakresie obiektów budowlanych: 6 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 9) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu: 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 31.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Michałowice.

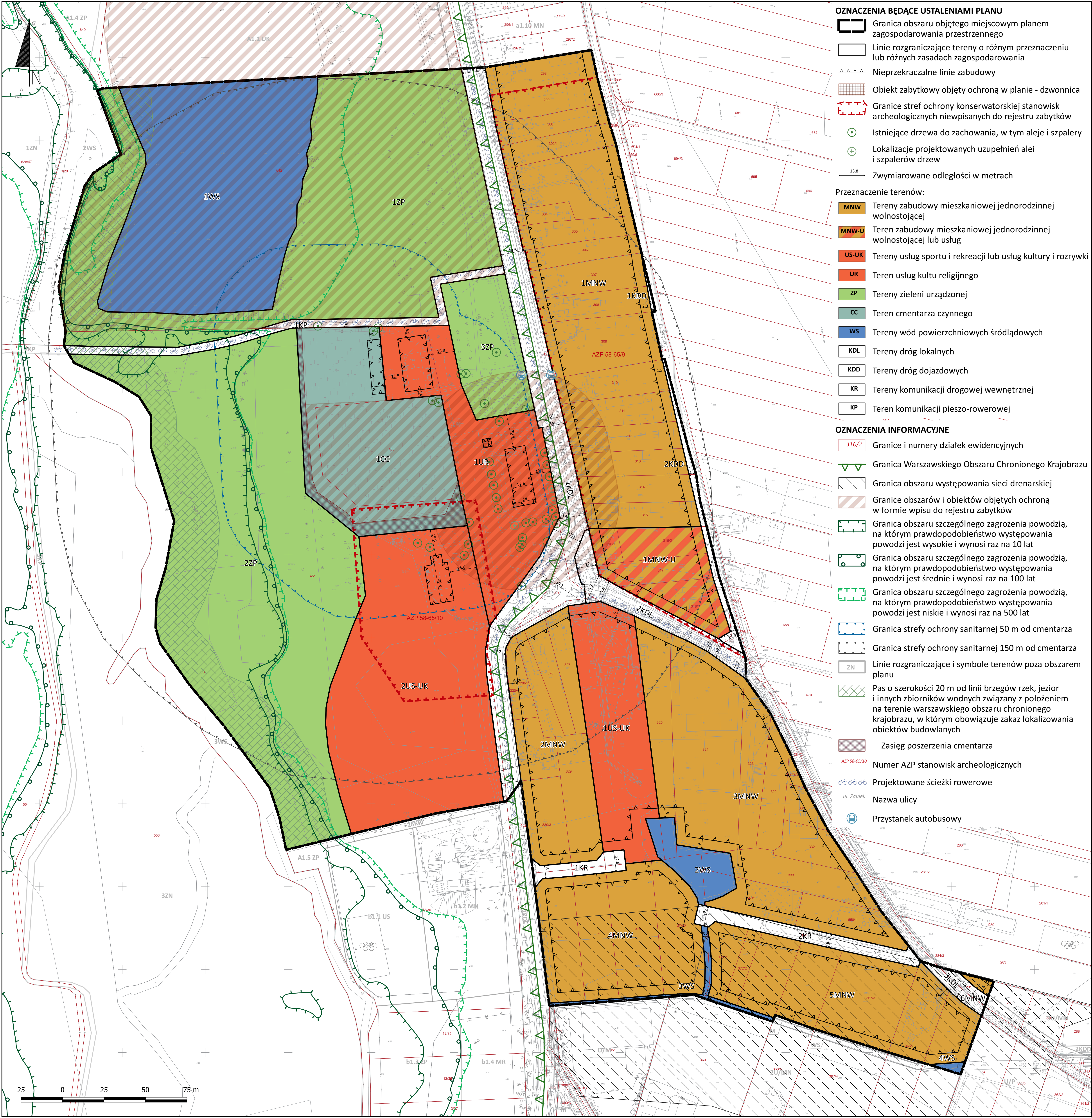
§ 32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



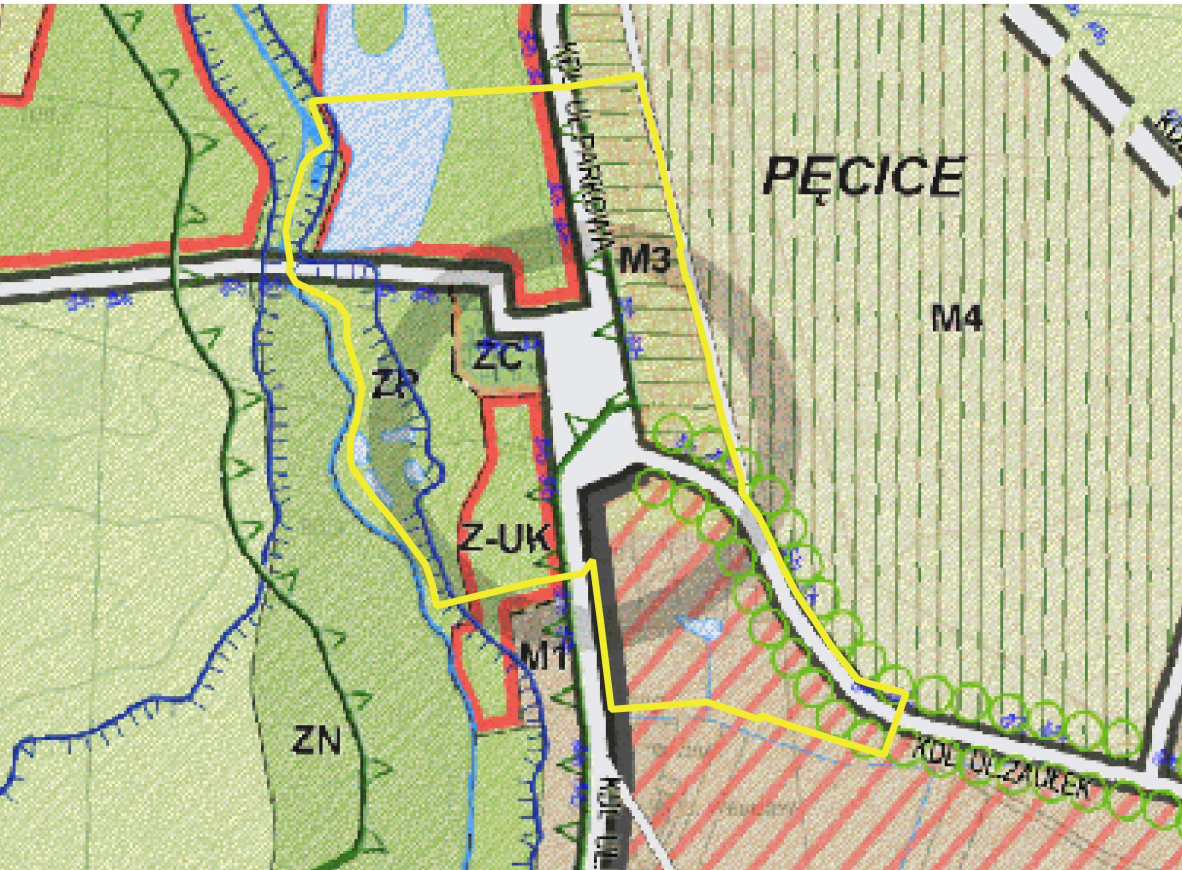
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE W REJONIE CMENTARZA W PĘCICACH

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia

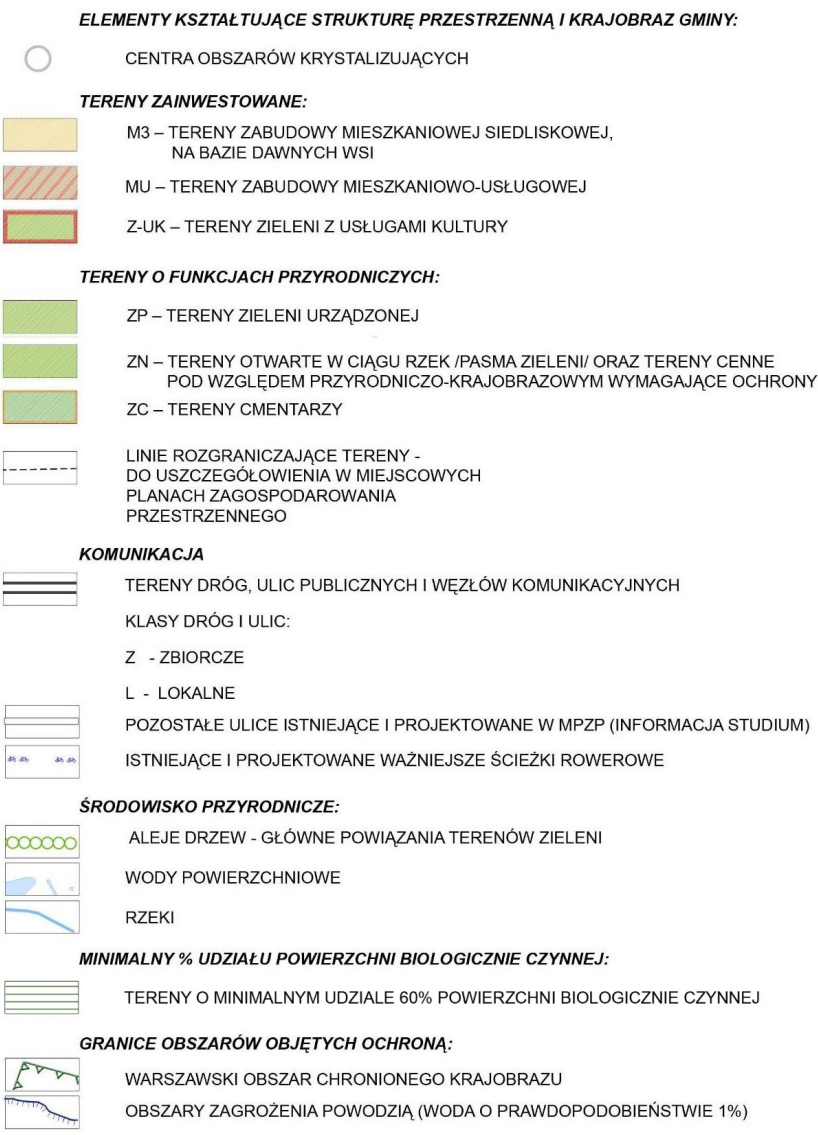


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

uchwalonego Uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 roku



granicza obszaru objętego planem



Cały obszar planu jest położony w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 "Subniecka Warszawska - część centralna".

Cały obszar położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

Projekt planu sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej - wektorowej, pozyskanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego na podstawie licencji nr WGN. 6642.1390.2024_1421_P, wydanej przez Starostę Pruszkowskiego.

Projekt planu sporządzony w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7.



GMINA MICHAŁOWICE

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice

tel.: 22 350 91 91
www.michalowice.pl

e-mail: sekretariat@michalowice.pl
ePUAP: /4ld31qr0t1/SkrytkaESP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE W REJONIE CMENTARZA W PĘCICACH

Załącznik nr 1
do uchwał nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia

MARZEC 2026 ROK

SKALA 1:1000

Opracowanie:
URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
REFERAT URBANISTYKI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Katarzyna Zantonowicz
Kinga Miśkiewicz
Agata Machaj
Joanna Orzińska
Zofia Przetakiewicz-Hanusek

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach

§ 1.

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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Michałowice		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2025-12-10	Osoby fizyczne	Dz. ewid. nr 316/1, 316/2 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia obszaru MNW-U na MNW tj. wykluczenie usług z tego obszaru. Zaplanowany teren MNW-U bezpośrednio graniczy z działką wnoszącą uwagę, a dopuszczenie możliwości zabudowy m.in. zakłóci obecny charakter zabudowy siedliskowo-rolniczej w tym miejscu. Konsultowany projekt planu (jak i z plan obowiązujący) zakładają zmianę charakteru zabudowy z siedliskowo-rolniczej na mieszkaniową jednorodzinną. Teren oznaczony symbolem MNW-U znajduje się

								„w klinie” pomiędzy trzema ulicami (Parkową, Zaulek i Wąską) bezpośrednio przy drodze powiatowej. Ponadto w sąsiadującym projekcie planu („Pęcice, Sokołów – część A”) planowane jest wyznaczenie kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym zasadnym jest umożliwienie realizacji usług w tym rejonie.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.2. Wniesiono o ujednolicenie zapisów w §19 dotyczących wskaźników zagospodarowania – powierzchni zabudowy oraz powierzchni sprzedaży. Wskaźniki te dotyczą innych kwestii (nie jest to ten sam parametr) i w związku z tym nie powinny być one ujednolicone.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.3. Wniesiono o ograniczenie możliwości sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej. Zapis ten powinien być doprecyzowany i ograniczony do możliwości opisanych w §12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na działkach wzdłuż ul. Parkowej liczne budynki zlokalizowane są w tzw. ostrej granicy działki (wynika to z kształtu działek i charakteru zabudowy). Budynki na działce wnoszących uwagę również usytuowane są bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr 314. W związku z powyższym wskazane jest zachowanie możliwości realizacji zabudowy w dotychczasowy sposób.

2.	2025-12-12	Fundacja Dwór Polski Ul. Parkowa 2 05-806 Pęcice	Dz. ewid. nr 316/1, 316/2 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	3.1. Zmiana zapisu planu z projektowanej ścieżki rowerowej na zieleni urządzonej i usunięcie zapisu o projektowanej ścieżce rowerowej przebiegającej w ostrej granicy założenia parkowego Pęcice z cmentarzem parafialnym. Konieczność wyznaczenia w tym miejscu (na pograniczu zabytkowego parku i terenu cmentarza) połączenia komunikacyjnego wynika z ustaleń obowiązującego Studium. Projekt planu miejscowego nie może być sprzeczny ze Studium. Co więcej projekt planu wyznaczający przebieg terenu 1KP został uzgodniony z właściwymi organami w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	3.2. Wprowadzenie do projektu planu odpowiednich zapisów ustanawiających strefy ochrony konserwatorskiej wokół ruin, zakaz lokalizacji inwestycji ingerujących w substancję zabytków lub ich otoczenia a także zapisu potwierdzającego wymóg uzgodnienia każdej inwestycji wpływającej na zabytek z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W projekcie planu wprowadzono odpowiednie zapisy ustanawiające strefy ochrony konserwatorskiej i plan uzyskał stosowne uzgodnienie od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto część wnoszonych w uwadze propozycji jest niezgodna z zasadami sporządzania planów miejscowych np. wprowadzenie wymogu uzgodnienia każdej inwestycji wpływającej na zabytek z

								Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3.	2025-12-15	Osoba fizyczna	Dz. ewid. nr 374/2 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o ustalenie stawki opłaty planistycznej na poziomie 0%, ewentualnie – w przypadku nieuwzględnienia powyższego o obniżenie jej do maksymalnie 5%. W projekcie planu miejscowego obniżono stawkę opłaty planistycznej do wartości 15%.
4.	2025-12-17	Osoba fizyczna	Cały obszar planu	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	5.1. Wniesiono o zmniejszenie stawki opłaty planistycznej. W projekcie planu miejscowego obniżono stawkę opłaty planistycznej do wartości 15%.
5.	2025-12-22	Osoba fizyczna	Dz. ewid. nr 318/1 (Pęcice) oraz ul. Wąskiej.	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o wytyczenie drogi przy ulicy Wąskiej przylegającej do działki 318/1 po stronie pola, a nie przez działkę wnoszącego uwagę. Wnoszący uwagę planuje rozbudowę warsztatu i proponuje poszerzenie drogi w stronę pola, a nie jego własności lub z obu stron, a nie tylko na działce wnoszącego uwagę. Poszerzenie ul. Wąskiej dotyczy obu stron drogi. W projekcie planu to teren 2.KDD. Poszerzenie w stronę wschodnią zaprojektowane zostało w sąsiadującym projekcie planu („Pęcice, Sokołów – część A”). Ponadto, w projekcie konsultowanego projektu planu, w porównaniu do obowiązującego na tym terenie planu, pod poszerzenie drogi wskazano znacznie węższy pas terenu.

6.	2025-12-22	Osoba fizyczna	Uwaga odnosi się do terenu 4MNW. W uwadze nie podano numeru działki.	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o zmianę projektowanego przeznaczenia terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka z 4MNW na MNW-U. Teren 4MNW z jednej strony przylega do ul. Parkowej, ale jednocześnie z drugiej strony sięga w głąb spokojnego kwartału przeznaczonego od lat pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Założeniem polityki przestrzennej w tym rejonie jest „zatrzymanie” komercyjnych obiektów usługowych na południe od cieku – z wyjątkiem wprowadzenia jednego terenu mieszkaniowo-usługowego „w klinie” pomiędzy trzema ulicami (Parkową, Zaułek i Wąską).
7.	2025-12-22	Osoba fizyczna	Dz. ewid. nr 377 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o zmianę projektowanego przeznaczenia terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka z 4MNW na MNW-U. Teren 4MNW z jednej strony przylega do ul. Parkowej, ale jednocześnie z drugiej strony sięga w głąb spokojnego kwartału przeznaczonego od lat pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Założeniem polityki przestrzennej w tym rejonie jest „zatrzymanie” komercyjnych obiektów usługowych na południe od cieku – z wyjątkiem wprowadzenia jednego terenu mieszkaniowo-usługowego „w klinie” pomiędzy trzema ulicami (Parkową, Zaułek i Wąską).
8.	2025-12-22	Osoba fizyczna	Uwaga odnosi się do terenu 4MNW. W uwadze nie	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o zmianę projektowanego przeznaczenia terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka z 4MNW na MNW-U. Teren 4MNW z jednej strony przylega do

			podano numeru działki.					ul. Parkowej, ale jednocześnie z drugiej strony sięga w głąb spokojnego kwartału przeznaczonego od lat pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Założeniem polityki przestrzennej w tym rejonie jest „zatrzymanie” komercyjnych obiektów usługowych na południe od cieku – z wyjątkiem wprowadzenia jednego terenu mieszkaniowo-usługowego „w klinie” pomiędzy trzema ulicami (Parkową, Zaułek i Wąską).
9.	2025-12-23 (e-mail) * Na formularzu oznaczono, że uwaga dotyczy planu ogólnego gminy.	Parafia Rzymskokatolicka Świętych AP. Piotra i Pawła Ul. Parkowa 4 05-806 Pęcice	Dz. ewid. nr 449, 451 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.1. Wniesiono o ustalenie, aby planowana ścieżka biegnąca przy działkach nr 449, 451 miała znacznie mniejszą szerokość – maksymalnie do 3 m, co zdaniem wnoszących uwagę narusza spokój/kult tego miejsca. Zdecydowano o utrzymaniu terenu 1KP. Przebieg połączenia komunikacyjnego w tym rejonie wynika z ustaleń Studium i jest to również kontynuacja terenu 2KP w sąsiadującym, obowiązującym planie (w planie tym ciąg ten ma również 5 m szerokości). Co więcej projekt planu wyznaczający przebieg terenu 1KP został uzgodniony z właściwymi organami w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
			Dz. ewid. nr 449, 450, 451 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.2. Nie wyrażono zgody na ograniczenie (na działkach 449, 450, 451) nieprzekraczalnych linii zabudowy istniejących obiektów parafii (kościół, stara plebania, nowa plebania) po liniach ich zabudowy, co ogranicza, a wręcz uniemożliwia Parafii prawo do rozbudowy istniejących obiektów, czy budowę

								dotatkowego obiektu np. domu katechetycznego, budowy/rozbudowy plebanii, czy kościoła lub pobudowanie kaplicy. Wniesiono o odstąpienie od tego wymogu. Linie zabudowy stanowią obowiązkowy element planu miejscowego na terenach, na których dopuszczona jest zabudowa. Nie można odstąpić od „tego wymogu”. Ponadto zaprojektowane nieprzekraczalne linie zabudowy są rysowane jedynie po obwodzie istniejących budynków kościoła i dzwonnicy – co jest zgodne z zasadami ochrony zabytków. Natomiast nie są rysowane po liniach zabudowy istniejących budynków obu plebanii – w tych rejonach pozostawiono „przestrzeń” na możliwą rozbudowę budynków.
10 .	2025-12-23	Osoba fizyczna	Dz. ewid. nr 367/3 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o obniżenie stawki opłaty planistycznej do poziomu 0%, ewentualnie maksymalnie do 5% (z poziomu 30%). W projekcie planu miejscowego obniżono stawkę opłaty planistycznej do wartości 15%.
11 .	2025-12-23	Osoba fizyczna	Dz. ewid. nr 303 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o dopuszczenie możliwości podziału przedmiotowej nieruchomości na dwie działki. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza podział istniejących działek na nie mniejsze niż 1000 m² (pod warunkiem skanalizowania terenu). Projektowany projekt planu eliminuje możliwość takiego podziału. Na działce 303 znajdują się dwa budynki mieszkalne posiadające odrębne dostępy od dwóch różnych ulic: Parkowej i Wąskiej. W projekcie planu miejscowego wskaźnik

								minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określono na 2000 m ² . Wartość ta wynika z ustaleń Studium. Plan miejscowy nie może być sprzeczny z dokumentem Studium i w związku z tym brak jest możliwości obniżenia tego wskaźnika.
12.	2025-12-23	Osoba fizyczna	Dz. ewid. nr 324/2 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o zmianę przeznaczenia z 3MNW na 1MNW-U. Na terenie działki prowadzona jest działalność gospodarcza związana z magazynowaniem towarów i sprzedażą. Wnoszący uwagę argumentuje swoją prośbę obowiązującymi go umowami najmu. W obowiązującym od 2000 r. planie miejscowym na terenie działki 324/2 obowiązuje przeznaczenie wykluczające możliwość realizacji m.in. placów składowych. Ponadto Studium zakazuje w tym rejonie: handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego i podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Konsultowany projekt planu zakłada konsekwentnie docelowe przekształcenie terenów objętych przeznaczeniem 3MNW pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
13.	2025-12-23	Osoba fizyczna	Dz. ewid. nr 309, 368/3 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Uwaga dotyczy §16. Wniesiono o obniżenie stawki opłaty z 30% do 5% na terenach 1MNW – 6MNW. Wnoszący uwagę zaznaczył, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową były objęte planem miejscowym i ich przeznaczenie nie podlega zmianie.

								W projekcie planu miejscowego obniżono stawkę opłaty planistycznej do wartości 15%.
14	2025-12-23 (e-Doręczenia) * jest to kopia uwagi nr 11.	Parafia Rzymskokatolicka Świętych AP. Piotra i Pawła Ul. Parkowa 4 05-806 Pęcice	Dz. ewid. nr 449, 451 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.1. Wniesiono o ustalenie, aby planowana ścieżka biegnąca przy działkach nr 449, 451 miała znacznie mniejszą szerokość – maksymalnie do 3 m, co zdaniem wnoszących uwagę narusza spokój/kult tego miejsca. Zdecydowano o utrzymaniu terenu 1KP. Przebieg połączenia komunikacyjnego w tym rejonie wynika z ustaleń Studium i jest to również kontynuacja terenu 2KP w sąsiadującym, obowiązującym planie (w planie tym ciąg ten ma również 5 m szerokości). Co więcej projekt planu wyznaczający przebieg terenu 1KP został uzgodniony z właściwymi organami w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
			Dz. ewid. nr 449, 450, 451 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.2. Nie wyrażono zgody na ograniczenie (na działkach 449, 450, 451) nieprzekraczalnych linii zabudowy istniejących obiektów parafii (kościół, stara plebania, nowa plebania) po liniach ich zabudowy, co ogranicza, a wręcz uniemożliwia Parafii prawo do rozbudowy istniejących obiektów, czy budowę dodatkowego obiektu np. domu katechetycznego, budowy/rozbudowy plebanii, czy kościoła lub pobudowanie kaplicy. Wniesiono o odstąpienie od tego wymogu.

								Linie zabudowy stanowią obowiązkowy element planu miejscowego na terenach, na których dopuszczona jest zabudowa. Nie można odstąpić od „tego wymogu”. Ponadto zaprojektowane nieprzekraczalne linie zabudowy są wrysowane jedynie po obwodzie istniejących budynków kościoła i dzwonnicy – co jest zgodne z zasadami ochrony zabytków. Natomiast nie są wrysowane po liniach zabudowy istniejących budynków obu plebanii – w tych rejonach pozostawiono „przestrzeń” na możliwą rozbudowę budynków.
15	2025-12-23 · (Biuro podawcze urzędu) * jest to kopia uwagi nr 11 (z naniesionymi korektami w tym oznaczono, że uwaga dotyczy mpzp, a nie planu ogólnego).	Parafia Rzymskokatolicka Świętych AP. Piotra i Pawła Ul. Parkowa 4 05-806 Pęcice	Dz. ewid. nr 449, 451 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.1. Wniesiono o ustalenie, aby planowana ścieżka biegnąca przy działkach nr 449, 451 miała znacznie mniejszą szerokość – maksymalnie do 3 m, co zdaniem wnoszących uwagę narusza spokój/kult tego miejsca. Zadecydowano o utrzymaniu terenu 1KP. Przebieg połączenia komunikacyjnego w tym rejonie wynika z ustaleń Studium i jest to również kontynuacja terenu 2KP w sąsiadującym, obowiązującym planie (w planie tym ciąg ten ma również 5 m szerokości). Co więcej projekt planu wyznaczający przebieg terenu 1KP został uzgodniony z właściwymi organami w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
			Dz. ewid. nr 449, 450, 451 (Pęcice)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.2. Nie wyrażono zgody na ograniczenie (na działkach 449, 450, 451) nieprzekraczalnych linii zabudowy istniejących obiektów parafii (kościół, stara plebania, nowa plebania) po liniach ich zabudowy, co ogranicza, a wręcz

								uniemożliwia Parafii prawo do rozbudowy istniejących obiektów, czy budowę dodatkowego obiektu np. domu katechetycznego, budowy/rozbudowy plebanii, czy kościoła lub pobudowanie kaplicy. Wniesiono o odstąpienie od tego wymogu. Linie zabudowy stanowią obowiązkowy element planu miejscowego na terenach, na których dopuszczona jest zabudowa. Nie można odstąpić od „tego wymogu”. Ponadto zaprojektowane nieprzekraczalne linie zabudowy są rysowane jedynie po obwodzie istniejących budynków kościoła i dzwonnicy – co jest zgodne z zasadami ochrony zabytków. Natomiast nie są rysowane po liniach zabudowy istniejących budynków obu plebanii – w tych rejonach pozostawiono „przestrzeń” na możliwą rozbudowę budynków.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie publicznych dróg gminnych;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku
z art. 67 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 ze zm.).**

Uzasadnienie
UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach

PODSTAWA PRAWNA

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LVIII/606/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach.

LOKALIZACJA PLANU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim, w gminie Michałowice. Teren o powierzchni ok. 17,5 ha zlokalizowany jest w miejscowościach Pęcice, w rejonie cmentarza w Pęcicach. Granice obszaru objętego planem obejmują również tereny będące w zasięgu tzw. stref sanitarnych od cmentarza oraz tereny położone przy ul. Wąskiej.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu obejmuje tereny w większości zabudowane. W centralnej części obszaru położony jest kościół oraz cmentarz i plebania. Istniejący teren cmentarza jest już w znacznej części zagospodarowany. Zabudowa miejscowości zlokalizowana jest po wschodniej stronie ulicy Parkowej oraz na południe od ronda pomiędzy ulicami Parkową oraz Zaulek i Wąską - jest to głównie zabudowa siedliskowa. W południowej części obszaru (na działce nr 326) realizowana jest natomiast świetlica gminna.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., dla obszaru opracowania wskazano przeznaczenie terenu takie jak:

- ☒- tereny dróg, ulic publicznych i węzłów komunikacyjnych;
- tereny zieleni z usługami kultury (Z-UK);
- ☒- teren cmentarza (ZC);
- ☒- tereny zieleni urządzonej (ZP);
- ☒- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU);
- ☒- tereny zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnych wsi (M3), z którymi projekt planu zachowuje zgodność.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na przedmiotowym obszarze obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice:

- w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe", uchwalony uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice

z dnia 9 października 2002 roku, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lutego 2003 roku poz. 1023;

- w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwalony uchwałą Nr XXIX/178/2000 z dnia 4 kwietnia 2000 roku, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 102 poz. 1008;

- w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego teren położony we wsi Pęcice uchwalony uchwałą Nr XLIV/411/2006 z dnia 13 października 2006 roku; opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 lipca 2007 roku poz. 3811.

W wyżej wymienionych planach grunty znajdują się w liniach rozgraniczających terenów:

- ☒- A1.1 UK – teren usług kultury,
- ☒- a1.6 UKr, a1.8 UKr – tereny usług kultu religijnego,
- ☒- a1.7 ZC – teren cmentarzy,
- ☒- A1.5 ZP – teren zieleni parkowej,
- ☒- A1.9 US/UK – teren usług sportu rekreacji oraz usług kultury,
- ☒- A1.10 MN – teren mieszkaniowy jednorodzinny,
- ☒- 1M – zabudowa mieszkaniowa,
- ☒- Up/M - teren realizacji lokalnych celów publicznych,
- ☒- 27KPJ – teren komunikacji pieszo-jezdnej,
- ☒- 3KDL – ulica lokalna,
- ☒- 1KD, 2KD – dojazd,
- ☒- KUL – ulica lokalna.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Głównym celem podjęcia niniejszej uchwały jest uporządkowanie granic cmentarza oraz jego poszerzenie w kierunku południowym i zachodnim. W planach tutejszej parafii jest również budowa kolumbarium (na terenie cmentarza). Ww. zamierzenia nie mogą być zrealizowane na podstawie obowiązującego planu, w związku z czym konieczne jest sporządzenie dla tego rejonu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi

przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, udział w spotkaniu otwartym oraz możliwość składania wniosków i uwag.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne była uzyskana na etapie sporządzania obowiązujących wcześniej planów miejscowych.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. W planie miejscowym precyzyjnie określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Odstąpiono od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania;

2) wymagania ochrony środowiska wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Ponadto na obszarze planu ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii. W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym; W planie miejscowym nie określono również granic krajobrazów priorytetowych ze względu na brak ich wskazania na obszarze gminy Michałowice w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; w projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie odnoszące się do części krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu i określonych jako typ „8. Podmiejskie i osadnicze”, podtyp 8a „Leśno-osadnicze o charakterze willowym” oraz „2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne” podtyp 2b „Z dominacją szuwarów i turzycowisk”.

Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł

prawny, przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Ponadto w planie dopuszczono wprowadzanie rozwiązań służących ponownemu użyciu tak zwanej wody szarej oraz stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności.

Na terenie nie występują grunty rolne i leśne, które wymagałyby uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Uwzględnienie wymagań w zakresie ochrony złóż kopalin nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – brak jest potwierdzonych informacji, aby na terenie planu występowały złoża wymagające ochrony.

W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie kablowej.

3) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

5) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenów otoczonych przez obszary zainwestowane. W planie miejscowym umożliwiono, na niewielkich obszarach, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania;

6) prawo własności wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla właścicieli gruntów oraz potencjalnych inwestorów;

7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

9) udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice z dnia 18 października 2023 r. można było składać w terminie do 10 listopada 2023 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu ..., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do ... Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych;

12) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska uwzględniono przez wprowadzenie zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

13) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan miejscowy nie obejmuje rozległych terenów rolnych nie ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym oraz na terenach sąsiadujących z zabudową istniejącą, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, w związku z art. 64 ust. 2 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), na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, podjęła uchwałę Nr LXIII/666/2024 z 28 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. W kolejnych paragrafach stwierdzono również potrzebę zrewidowania polityki przestrzennej określonej w Studium, przy sporządzaniu planu ogólnego gminy, potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy Michałowice.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie

wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy. Plan odpowiada na rozwój terenów zabudowy na obszarze gminy, składane przez mieszkańców i inwestorów wnioski, które obrazują potrzeby zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach, po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.