

**Uchwała nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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.), w wykonaniu uchwały Nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las, zmienionej uchwałą nr LII/546/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 7 lutego 2023 r., uchwałą nr XIV/150/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 sierpnia 2025 r. oraz uchwałą nr XXIV/...../2026 Rady Gminy Michałowice z dnia czerwca 2026 r., 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 obszaru „Sokołów, Suchy Las” obejmujący tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C, zwany dalej planem.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. 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.
5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
6. 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 planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane odległości w metrach;
- 4) rejon lokalizacji projektowanych rzędów drzew;
- 5) kapliczka do zachowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek 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: obiektom i urządzeniom.

§ 4.

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

- 1) teren rolniczy: **1R**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **1KDL**.

§ 5.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony symbolem: **1KDL** jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związany z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej 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 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności na terenie całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nakazuje się zachowanie istniejącej kapliczki, na działce ewidencyjnej nr 96/2 obręb Suchy Las, wskazanej na rysunku planu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1R.

§ 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 z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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) wyznacza się rejony lokalizacji projektowanych rzędów drzew, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
 - a) projektowane rzędy drzew należy uwzględniać w projektach zagospodarowania nowych inwestycji, przy czym dopuszcza się dostosowanie odległości pomiędzy drzewami do zagospodarowania terenu, a zwłaszcza: zjazdów, czy infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych;
- 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie sieci drenarskiej, przy czym 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.

§ 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 na dotychczasowych warunkach;
- 2) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym dopuszcza się zachowanie dotychczasowych rozwiązań dla istniejącego zagospodarowania;
- b) ustala się realizację miejsc parkingowych 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 remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych w sposób niekolidujący z zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 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 3 oraz ust. 4 pkt 4;
- 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;
- 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 do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pkt 3;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej oraz na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzanie ścieków za pomocą rozwiązań indywidualnych;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem przyłączy:
 - 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 odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) z terenów nie wymienionych w pkt 1 i pkt 2 ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym 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 sieć drenażowa, dla których obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.

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 odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 i 6;
- 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalnymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz 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, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących 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 składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 2) cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i w związku z tym w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w tym zasięgu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na całym obszarze planu, z wyjątkiem terenu 1R, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

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 oraz w ustaleniach szczegółowych planu pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

§ 13.

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 rolniczych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Na terenie rolniczym, oznaczonym symbolem **1R**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;

- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, zbiorników wodnych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących gospodarce rolnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg służących gospodarce rolnej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 95% powierzchni działki,
 - b) wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej: nie więcej niż 10 m;
- 5) nakazuje się zachowanie istniejącej kapliczki, przy czym dopuszcza się jej przesunięcie, jednak nie więcej niż o 5 m i poza obręb działki ewidencyjnej nr 96/2 obręb Suchy Las;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi klasy lokalnej 1KDL lub drogi publicznej położonej poza obszarem planu – ul. Gromadzkiej;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16.

Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: 6 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu, przy czym docelowa szerokość drogi wynosić będzie 12,0 m włącznie z fragmentami położonymi poza obszarem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 18.

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

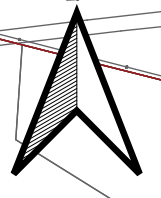
§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia ogłoszenia.

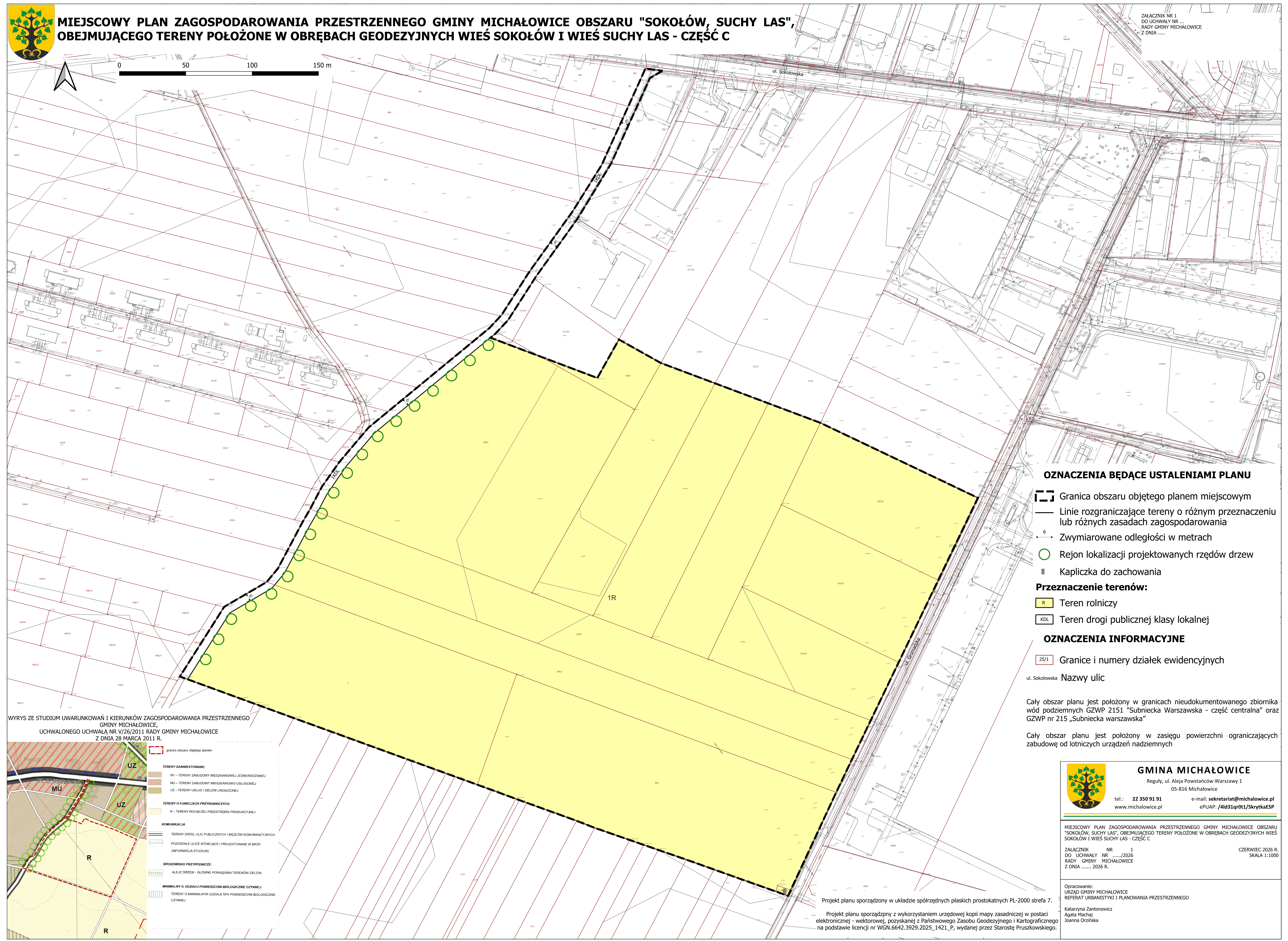


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU "SOKOŁÓW, SUCHY LAS",
OBEJMUJĄCEGO TERENY POŁOŻONE W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIEŚ SOKOŁÓW I WIEŚ SUCHY LAS - CZĘŚĆ C**

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA



0 50 100 150 m



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Zwymiarowane odległości w metrach
- Rejon lokalizacji projektowanych rzędów drzew
- Kapliczka do zachowania

Przeznaczenie terenów:

- R Teren rolniczy
- KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

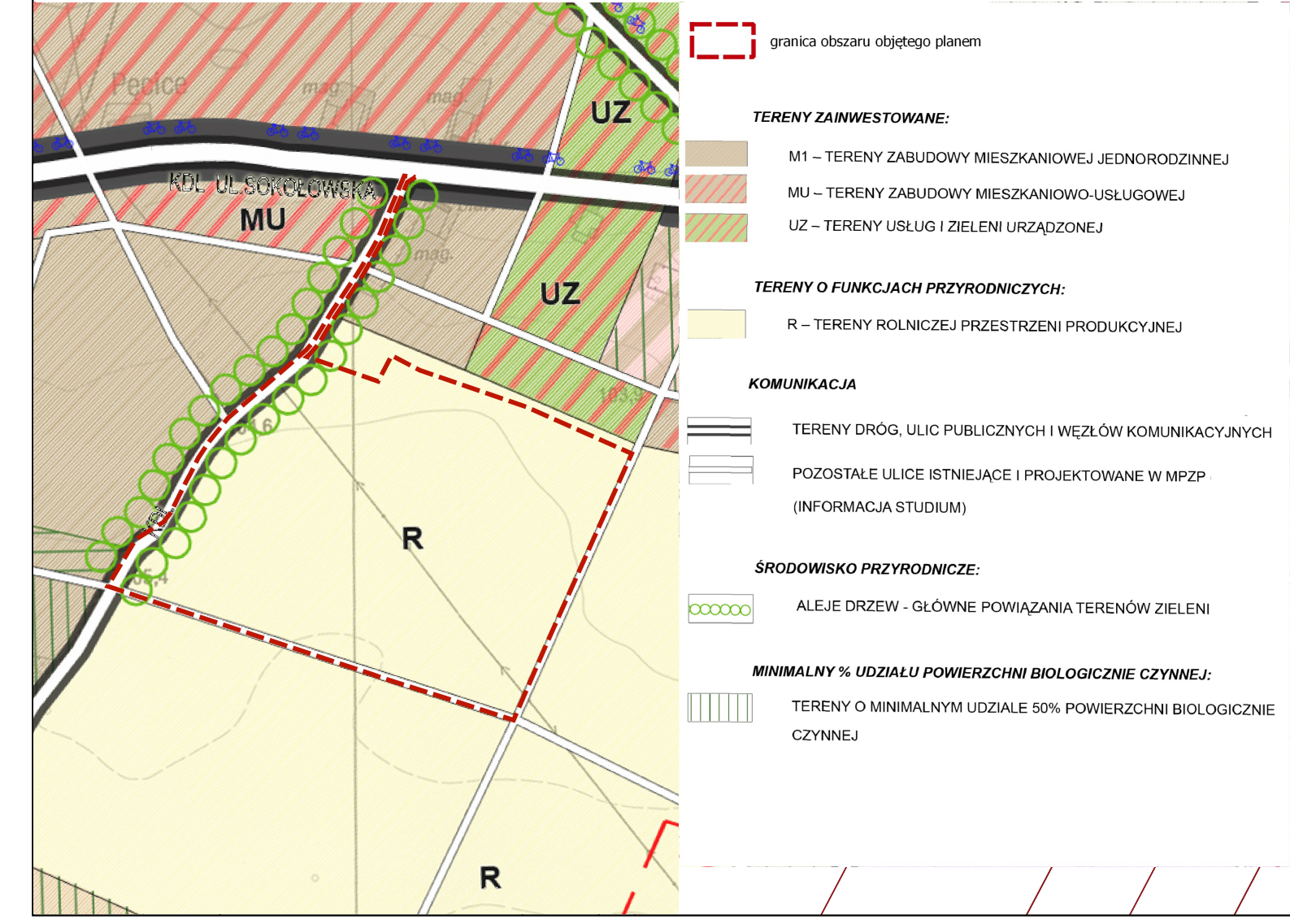
- 25/1 Granice i numery działek ewidencyjnych

ul. Sokółowska Nazwy ulic

Cały obszar planu jest położony w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 "Subniecka Warszawska - część centralna" oraz GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”

Cały obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotnicznych urządzeń naziemnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MICHAŁOWICE,
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR V/26/2011 RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA 28 MARCA 2011 R.



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

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.6642.3929.2025_1421_P, wydanej przez Starostę Pruszkowskiego.

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

tel.: 22 350 91 91 e-mail: sekretariat@michalowice.pl
www.michalowice.pl ePUAP: /4ld31q0t1/SkrytkaESP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU "SOKOŁÓW, SUCHY LAS", OBEJMUJĄCEGO TERENY POŁOŻONE W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIEŚ SOKOŁÓW I WIEŚ SUCHY LAS - CZĘŚĆ C

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../2026 RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 2026 R. CZERWIEC 2026 R. SKALA 1:1000

Opracowanie:
URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
REFERAT URBANISTYKI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Katarzyna Zantonowicz
Agata Machaj
Joanna Orzńska

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 obszaru "Sokołów, Suchy Las", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2026-04-17	osoba fizyczna	Uwaga stanowi poparcie dla sporządzanego planu wraz z listą 26 osób popierających złożoną uwagę.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	-	-	Brak możliwości rozstrzygnięcia uwagi, gdyż nie odnosi się ona do konkretnych zapisów projektu planu
2.	2026-04-30	osoba fizyczna	Zaprotestowano przeciwko przeznaczeniu części działki objętej planem na cele rolnicze. Wniesiono o przeznaczenie	Dz. 213/3 Sokołów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania

			całej działki 213/3 na cele mieszkaniowo-usługowe.							<p>Gminy Michałowice.</p> <p>W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.</p> <p>Ponadto północna część działki położona jest poza obszarem sporządzanego projektu planu.</p>
3.	2026-04-30	osoba fizyczna	Zaprotestowano przeciwko przeznaczeniu części działki objętej planem na cele rolnicze. Wniesiono o przeznaczenie całej działki 213/4 na cele mieszkaniowo-usługowe.	Dz. 213/4 Sokotów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	<p>W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice.</p> <p>W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej</p>

										zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy. Ponadto północna część działki położona jest poza obszarem sporządzanego projektu planu.
4.	2026-04-30	osoba fizyczna	Zaprotestowano przeciwko przeznaczeniu części działki objętej planem na cele rolnicze.	Dz. 213/2 Sokółów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	<p>W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice.</p> <p>W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy. Północna część działki położona jest poza obszarem sporządzanego projektu planu.</p>
5.	2026-05-04	Pismo wspólne właścicieli nieruchomości	Zaprotestowano przeciwko utrzymaniu funkcji rolnej na przedmiotowych nieruchomościach. Wniesiono o przeznaczenie	Dz. 428/2, 216/18, 216/19, 216/20, 265/2, 266/2 Sokółów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	<p>W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania</p>

			działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	Dz. 96/1, 2 Suchy Las						Gminy Michałowice. W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.
6.	2026-05-04	osoba fizyczna	Zaprotestowano przeciwko przeznaczeniu działki objętej planem na cele rolnicze. Wniesiono o przeznaczenie działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	Dz. 266/2 Sokołów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice. W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.

7.	2026-05-04	osoba fizyczna	Zaprotestowano przeciwko przeznaczeniu działki objętej planem na cele rolne. Wniesiono o przeznaczenie działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	Dz. 266/2 Sokotów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	<p>W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice.</p> <p>W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.</p>
8.	2026-05-06	osoba fizyczna	Zaprotestowano przeciwko przeznaczeniu działki objętej planem na cele rolne. Wniesiono o przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe.	Dz. 2 Suchy Las	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	<p>W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice.</p> <p>W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące</p>

										i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.
9.	2026-05-06	osoba fizyczna	Zaprotestowano przeciwko przeznaczeniu działki objętej planem na cele rolne. Wniesiono o przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe.	Dz. 2 Suchy Las	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice. W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.
10.	2026-05-13	osoba fizyczna	Wniesiono o wyłączenie działki 265/2 z obszaru objętego projektem planu miejscowego.	Dz. 265/2 Sokołów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości rozstrzygnięcia uwagi, gdyż nie odnosi się ona do konkretnych zapisów projektu planu, ale do procedury jego sporządzania.
11.	2026-05-13	osoba fizyczna	Wniesiono o wyłączenie działek 216/18, 216/19,	Dz. 216/18, 216/19,	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości rozstrzygnięcia uwagi, gdyż nie odnosi się ona do konkretnych zapisów projektu

			216/20 z procedury uchwalania planu miejscowego.	216/20 Sokotów						planu, ale do procedury jego sporządzania.
12	2026-05-14	osoba fizyczna	12.1. Wniesiono o zmianę zapisu §6, §7, §20 w projekcie planu w sposób polegający m.in. na dopuszczeniu realizacji zabudowy przemysłowej i usługowej na terenie 3R jako przeznaczenia uzupełniającego oraz zmianie wskaźników zagospodarowania, w tym maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60%, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8.	Dz. 96/1, 2 Suchy Las Dz. 266/2, 265/2, 428/2, 211/22 (428/2) Sokotów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	12.1. W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice. W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.
			W przypadku nieuwzględnienia uwagi powyżej: 12.2. Wniesiono o zmianę zapisu §20 w projekcie planu w	Dz. 96/1 Suchy Las	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	12.2. W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań

			sposób polegający m.in. na dopuszczeniu realizacji nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zmianie wskaźników zagospodarowania, w tym maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 30%, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,6.						<p>i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice.</p> <p>W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.</p>	
13	2026-05-14	osoba fizyczna	Wniesiono o zmianę przeznaczenia działek 428/1, 211/16 na tereny usługowe oraz zmianę wskaźników zagospodarowania, w tym maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na	Dz. 428/1, 211/16 Sokołów	Tereny 2MN i 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	<p>W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice.</p> <p>Działka 428/1 położona jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek</p>

			poziomie 70%, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10 m.							przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy. Działka 211/16 nie jest objęta sporządzanym planem miejscowym.
14	2026-05- 14	osoba fizyczna	Wniesiono o zmianę przeznaczenia działki 428/2 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz zmianę wskaźników zagospodarowania, w tym maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 70%, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10 m.	Dz. 428/2 Sokołów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice. W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.

15	2026-05-15 (po terminie)	osoba fizyczna	Wniesiono o zmianę przeznaczenia działki 428/2 z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.	Dz. 428/2 Sokotów	Teren 3R	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	<p>W obecnej sytuacji prawnej sporządzany plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Michałowice.</p> <p>W Studium obszar, do którego odnosi się uwaga, położony jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). W terenie tym podstawowy kierunek przeznaczenia to tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone; wody płynące i zbiorniki wodne. Ponadto, na terenach R, Studium wprowadza zakaz lokalizowania nowej zabudowy. Studium dopuszcza jedynie pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.</p>
----	--------------------------	-----------------------	---	-------------------	----------	---	------------------------------	---	------------------------------	---

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 2026 r. poz. 538) 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.), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las", obejmującym tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C, 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

uchwały rady gminy Michałowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru " Sokołów, Suchy Las" – część C sporządzono na podstawie uchwały Nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las, zmienionej uchwałami z 2023 r., 2025 r. oraz 2026 r.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni około 15 ha w obrębach Sokołów i Suchy Las, położony pomiędzy granicą pomiędzy obrębem Pęcice Małe, a obrębami Sokołów i Suchy Las, południową granicą działek nr 2 i 96/1 z obrębu Suchy Las, zachodnią granicą ulicy Gromadzkiej, północną granicą działek 216/18, 428/1 oraz 428/2 wraz z działkami drogowymi 211/9 oraz 211/2.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar objęty planem obejmuje głównie niezagospodarowane, rozległe tereny rolnicze. Na obszarze planu przeważają grunty klasy IV, ale występują tu również grunty klasy III. Działki wysunięte na północ dochodzące do ul. Sokołowskiej pełnią funkcje drogowe.

Plan nie dotyczy obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody lub podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym, w tym obszaru Natura 2000.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. (zwanym dalej Studium) na obszarze „Sokołów, Suchy Las – część C” obowiązują następujące zasady prowadzenia polityki przestrzennej:

- w południowej części obszaru planu Studium wyznacza tereny oznaczone symbolem R, tj. tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wzdłuż zachodniej granicy planu Studium wyznacza teren publicznej drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL.

Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R) Studium ustala m.in.:

- Zakaz lokalizowania nowej zabudowy.
- Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
 - tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone,
 - wody płynące i zbiorniki wodne.

- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:
 - tereny leśne i zadrzewienia,
 - drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Ponadto dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy, modernizację bez możliwości nadbudowy i rozbudowy.

Studium przewiduje również wydzielenie drogi lokalnej pomiędzy obrębem Pęcice Małe, a obrębami Sokołów i Suchy Las.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W 2012 roku uchwałą Nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las” przystąpiono do sporządzania planu miejscowego dla znacznie szerszego obszaru obejmującego swym zasięgiem ponad 266 ha, w tym obszar obecnej części C. W latach 2012 – 2019 prowadzono procedurę ww. planu, zebrano wnioski do planu, zawiadomiono instytucje, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzgodniono oraz zaopiniowano go z właściwymi instytucjami i organami. Wystąpiono z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jednak nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia dla większości wnioskowanych terenów. Zmiany w zakresie zagospodarowania fragmentów obszaru objętego planem oraz brak zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze dużej części terenów uniemożliwiły dalsze procedowanie planu miejscowego w jego pierwotnym kształcie. W związku z powyższym w 2023 r. podjęto uchwałę o podziale na części A i B. Następnie w 2025 r. uchwałę o wydzieleniu kolejnej części – C oraz w 2026 r. kolejną uchwałę zmieniającą granice pomiędzy częściami B i C.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Obszar objęty częścią C obejmuje głównie niezagospodarowane, rozległe działki ewidencyjne położone w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny mieszkaniowe położone na zachód od części C w ostatnich latach podlegają sukcesywnej zabudowie i realizowane są tutaj kolejne inwestycje mieszkaniowe. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje uzasadnienie w licznych sygnałach płynących od okolicznych mieszkańców, wyrażających zaniepokojenie kierunkiem zagospodarowania terenu położonego pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową a halami magazynowymi. Wątpliwości te dotyczą zarówno braku jednoznacznych regulacji planistycznych, jak i rosnącego problemu zanieczyszczenia światłem, które negatywnie wpływa na jakość życia w sąsiedztwie. Opracowanie planu pozwoli na uporządkowanie struktury przestrzennej tego obszaru, a także umożliwi wprowadzenie odpowiednich zapisów ograniczających uciążliwości, a także zapewniających ład przestrzenny z poszanowaniem potrzeb lokalnej społeczności.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzenia 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 oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, gdyż grunty klas chronionych przeznaczono pod cele rolnicze.

Na podstawie art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

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 obszaru "Sokołów, Suchy Las", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C, 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 oraz 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 tym dla rozległych obszarów ustalono przeznaczenie jako tereny rolnicze (R) co uchroni krajobraz otwarty przed zainwestowaniem. Planem miejscowym objęto obszar wiejski ulegający przekształceniom, a ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów kierowano się potrzebami zrównoważonego rozwoju. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Uzupełniono lokalny układ komunikacyjny, który ułatwi rozwój mieszkaniowy terenów sąsiadujących oraz ograniczono możliwości zabudowy na terenach rolniczych. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Odstąpiono natomiast 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 wyznaczenie terenu rolniczego oraz 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 oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło

z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalanyymi 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, 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 natomiast rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie i odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu. Na obszarze planu Audyt identyfikuje w przeważającej części krajobrazy „6c. Wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola”. Przeznaczenie południowej części planu pod przeznaczenie rolnicze zapewnia m.in.: możliwość „prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego”, „ochrony terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy”, „utrzymania charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości”, „ochrony przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III”, „kształtowania zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych”, „ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju”, czy „ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwarteo charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia”.

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 ziemi lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych lub ogrodach deszczowych, 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.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** polegało na przeznaczeniu części obszaru planu w tym gruntów rolnych klas chronionych pod przeznaczenie rolnicze.

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 **zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** w projekcie planu wyznaczono na części obszaru planu przeznaczenie rolnicze z zakazem zabudowy oraz określono zasady zagospodarowania i ochrony środowiska w tym m.in.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości (z wyjątkiem terenów dróg publicznych oraz zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów), 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 sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. Na obszarze planu

zlokalizowana jest natomiast zabytkowa kapliczka. W związku z tym uwzględnienie **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym polegało na wprowadzeniu zapisów służących ochronie tego obiektu i nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu innych 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. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni** wzięto pod uwagę przez przeznaczenie pod funkcje rolnicze istniejących terenów rolnych, położonych częściowo na gruntach klas chronionych, co sprzyja zachowaniu obszarów służących lokalnej produkcji rolnej, w tym zachowaniu krótkich łańcuchów dostaw i niezależności ekonomicznej regionu; ponadto ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów kierowano się potrzebami zrównoważonego rozwoju. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych na podstawie Studium. Uzupełniono również lokalny układ komunikacyjny, który ułatwi zagospodarowanie sąsiadujących terenów mieszkaniowych.
- 6) **Prawo własności** wzięto pod uwagę poprzez określenie przeznaczenia istniejących terenów rolnych pod funkcje rolnicze zgodnie z dotychczasowym ich wykorzystywaniem oraz w zgodności z polityką przestrzenną gminy sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.
- 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.
- 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, można było składać w terminie do 7 stycznia 2013 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2026 r. do 30 kwietnia 2026 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 21 kwietnia 2026 r. (wtorek) o godz. 16:00, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 14 maja 2026 r. 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 zmiany 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) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia nieruchomości w 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** uwzględniono przez przeznaczenie części terenu pod funkcje rolnicze.

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 oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu.

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 i politykę przestrzenną określoną w Studium. 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, 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 kontynuowania opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których przystąpiono przed dniem sporządzania wyżej wymienianej analizy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że określone nowe przeznaczenie przyczynić się może przede wszystkim do wystąpienia kosztów związanych z realizacją infrastruktury drogowej i technicznej. Na wybranych terenach, uchwalenie planu, przyczynić się może również do wystąpienia kosztów związanych z wypłatą odszkodowań.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las" obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las" obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część C, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.