

**Uchwała nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Pęcice, Sokołów", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów – część A

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 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.), w wykonaniu uchwały Nr XI/115/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Pęcice, Sokołów”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów, zmienionej uchwałą Nr III/15/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r., uchwałą Nr XVI/164/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 października 2025 r., uchwałą Nr XX/204/2026 z dnia 24 marca 2026 r. oraz uchwałą Nr XXII/.../2026 z dnia 28 kwietnia 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 "Pęcice, Sokołów", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów – część A, zwany dalej planem.
2. Rysunek planu w skali 1:2000 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. Treścią załącznika graficznego są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) rejony projektowanych rzędów drzew;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków;
- 7) granice stref ochrony ekspozycji zabytków;
- 8) strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 9) strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym;
- 10) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 11) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

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

§ 3.

Ilekróć 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° w stosunku od płaszczyzny poziomej;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12° w stosunku od płaszczyzny poziomej;
- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach i podjazdach oraz stanowiska w garażach, w tym podziemnych;
- 4) **modernizacji** - należy przez to rozumieć rodzaj robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, 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;
- 5) **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, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków; 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 nadwieszona dachu, schody zewnętrzne;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym zagospodarowanie terenu związane z przeznaczeniem podstawowym nie może być mniejsze niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **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”, 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);
- 12) **teren** – 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;
- 13) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, realizowaną w budynkach lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, obróbki elementów;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką lub lokalem, do których prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 15) **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;
- 16) **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;

17) **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: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca parkingowe i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowana, w tym ogrodowa i przydomowa oraz urządzenia rekreacyjne;

18) **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: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: **1MNU, 2MNU;**
- 3) tereny rolne i zieleni nieurządzonej: **1R/ZN, 2R/ZN, 3R/ZN, 4R/ZN;**
- 4) tereny zieleni: **1ZN, 2ZN, 3ZN;**
- 5) tereny zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 3ZP;**
- 6) teren zieleni rekreacyjnej i sportu: **1ZR;**
- 7) teren nieczynnego cmentarza: **1ZC;**
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **1KDZ;**
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1KDL, 2KDL, 3KDL;**
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1KDD, 2KDD;**
- 11) teren ciągu pieszo-rowerowego: **1KP;**
- 12) tereny dróg wewnętrznych: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.**

§ 5.

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone symbolami: **2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 1KP** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związane 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. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDL**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związane 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.

3. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 3ZP** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: parki, ciągi piesze, place, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.
4. Wyznacza się teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**, jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z opieką nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki;
- 4) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 5) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 8) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej, 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;
- 9) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) dopuszcza się budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności na obszarze całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) 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 budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,

- b) rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń § 6 pkt 5,
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 6, 7, 8,
 - d) remont, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4, 5,
 - e) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2, 3, 4, 5,
 - f) przy przebudowie budynku nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 2) 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;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 6) 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 7, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 7) 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;
- 8) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych, oraz metodą siding.

§ 8.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszary stanowisk archeologicznych wpisane do rejestru zabytków pod numerami C-83 (decyzja z dnia 15.01.1973 r., nr ew. AZP 58-65/3) i C-111 (decyzja z dnia 26.03.1975 r., nr ew. AZP 58-65/4), w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 2) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 58-65/1, 58-65/2, 58-65/3 (fragment), 58-65/9, 58-65/23, 58-65/24 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;
- 3) wskazuje się cmentarz wojenny - decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 1467-A z dnia 20.02.1992 r., objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych, dla

którego obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) wprowadza się strefy ochrony ekspozycji zabytków, wskazane na rysunku planu, w granicach których ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,
- c) nakaz zagospodarowania terenów w sposób zapewniający wgląd widokowy, zgodnie ze wskazaną na rysunku planu osią widokową,
- d) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego cmentarza wojskowego, w szczególności od strony drogi 1KDZ,
- e) zachowanie obszaru zabytkowego cmentarza wojennego jako dominanty przestrzennej poprzez zachowanie wyniesienia obszaru cmentarza względem bezpośredniego otoczenia oraz podkreślenie osi widokowej elementami niskiej zieleni urządzonej i elementami zagospodarowania,
- f) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego w Pęcicach zlokalizowanego przy zachodniej granicy obszaru objętego planem.

§ 9.

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 oraz zabudowy mieszkaniowej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;

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) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- c) **ZP, ZR** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:

- a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem lit. b),
- b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub mienia;

5) wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym, rejony projektowanych rzędów drzew i ustala się następujące zasady ich realizacji:

- a) projektowane rzędy drzew należy uwzględniać w projektach zagospodarowania nowych inwestycji,
 - b) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
 - c) ustala się nakaz lokalizowania drzew w układach o czytelnej kompozycji liniowej w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, a zwłaszcza takim jak zjazd, przystanek komunikacji publicznej, dojazd pożarowy, czy istniejąca infrastruktura techniczna;
- 6) na rysunku planu wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, przy czym dla elementów tych ustala się:
- a) 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się modernizację oraz miejscowe przykrycia rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w celu urządzenia dojazdu do posesji;
- 7) 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 § 12 pkt 7;
- 8) 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) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicach strefy ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza 150 m, dla której obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 12 pkt 8.

§ 10.

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 i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, przy czym dla dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się:
 - a) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m,
 - b) na nowo realizowanych 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 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 zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług: nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu,
 - dla terenów zieleni rekreacyjnej i sportu: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu,
 - dla terenów zieleni urządzonej: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na terenie 1ZP,
 - dla terenu nieczynnego cmentarza: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- b) dla niewymienionych w lit. a funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
- c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca parkingowe dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
- d) wskaźniki określone w lit. a i lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
- e) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, i terenu nieczynnego cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC, na terenach sąsiadujących dróg publicznych,
- f) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

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, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i 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;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 30 m.

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 poza strefą sanitarną od cmentarza 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 do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie do celów gospodarczych wody szarej, to jest wolnej od fekaliiów nieprzemysłowej wody ściekowej, wytworzonej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej tj. w procesach takich jak mycie rąk, naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania;
- 4) 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 rowy oraz sieć drenarska, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 6.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5, 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 w formie wnetrzowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia 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, spalonymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5, 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 na terenach oznaczonych symbolami MN i MNU, z wyjątkiem terenu 2MNU, 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.

§ 12.

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

1) wyznacza się na rysunku planu strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi:

a) strefę od linii elektroenergetycznej 110 kV oznaczoną jako „strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym”: o szerokości 19,0 m w obie strony licząc od osi linii,

b) strefę od linii elektroenergetycznej 220 kV oznaczoną jako „strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym” o szerokości 25,0 m w obie strony licząc od osi linii;

2) w strefach, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

a) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki,

b) zakazuje się realizacji budynków,

c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,

d) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej w strefie potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych; realizacja takiej inwestycji nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,

e) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii 220 kV oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu, o ile działania takie nie spowodują zwiększenia poziomów oddziaływań pól elektromagnetycznych; realizacja takich inwestycji w strefie potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,

f) dopuszcza się możliwość rozmieszczania słupów oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w granicach strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym,

g) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach elektroenergetycznych;

3) na rysunku planu wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, w granicach której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia całego obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zagospodarowaniu części terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;

7) 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;

8) obszar objęty planem położony jest częściowo, w granicy strefy ochrony sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach odrębnych.

§ 13.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Na obszarze planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami R/ZN, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) kąt położenia granic działki 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 oraz w ustaleniach szczegółowych planu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

§ 14.

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.

§ 15.

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 położonych poza obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 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;
- 3) które powstały po uchwaleniu planu i położone są poza wyznaczonym obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości i powstały w wyniku wydzielenia związanego z procedurą scalania i podziałów nieruchomości oraz zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów.

§ 16.

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, a na terenie 2ZP, dla istniejącej zabudowy na działce nr 245, dopuszcza się również zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
 - b) przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych lokalizowanych na terenach 1ZP i 3ZP na czas organizowanych na tych terenach tymczasowych wydarzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu, nie dłużej jednak niż na 180 dni.

§ 17.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNU, ZR** - w wysokości 25%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 18.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **1MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże, w tym podziemne, budynki gospodarcze, zieleni komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 4) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) na części terenu należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 10 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 6 m,

- pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;

7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa, oraz publicznej drogi klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska;

8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;

9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:

a) powierzchnia działki:

- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,

- nie mniej niż 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,

b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 14 i § 15, przy czym:

a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,

b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego.

§ 19.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże, w tym podziemne, budynki gospodarcze, zieleni komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;

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

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

5) na terenie **12MN** oraz na części terenów **2MN, 3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu

terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;

6) na części terenów **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 13MN, 14MN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;

7) na terenach **3MN, 4MN, 8MN, 12MN, 13MN, 14MN** oraz na części terenów **2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN**, w granicach obszarów scaleń i podziałów obowiązują zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z pkt 12 oraz § 13;

8) na części terenu **7MN**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 8;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 20%,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 10 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 6 m,

- pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu oznaczonego symbolem **2MN** z publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska, **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **1KDW, 3KDW**,

b) terenu oznaczonego symbolem **3MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **9KDW i 10KDW**,

c) terenu oznaczonego symbolem **4MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **9KDW i 10KDW**,

d) terenu oznaczonego symbolem **5MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **2KDD** oraz dróg wewnętrznych **1KDW, 3KDW**,

e) terenu oznaczonego symbolem **6MN** z dróg wewnętrznych **2KDW, 3KDW, 4KDW**,

f) terenu oznaczonego symbolem **7MN** z publicznej drogi klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska oraz dróg wewnętrznych **2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**,

g) terenu oznaczonego symbolem **8MN** z dróg wewnętrznych **4KDW, 5KDW**,

h) terenu oznaczonego symbolem **9MN** z dróg wewnętrznych **5KDW, 6KDW**,

i) terenu oznaczonego symbolem **10MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Wąska oraz dróg wewnętrznych **6KDW, 7KDW**,

- j) terenu oznaczonego symbolem **11MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Wąska oraz drogi wewnętrznej **7KDW**,
- k) terenu oznaczonego symbolem **12MN** z drogi wewnętrznej **8KDW**,
- l) terenu oznaczonego symbolem **13MN** z drogi wewnętrznej **8KDW**,
- m) terenu oznaczonego symbolem **14MN** z drogi wewnętrznej **9KDW**;
- 11) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
 - a) powierzchnia działki:
 - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - nie mniej niż 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 14 i § 15, przy czym:
 - a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego.

§ 20.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia i dojazdy, parkingi, garaże, w tym podziemne, budynki gospodarcze, zieleni komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
- 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 400 m²;
- 7) na terenie **2MNU** oraz części terenu **1MNU** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 20%,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem anten i masztów telekomunikacyjnych;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1MNU** z publicznej drogi klasy lokalnej **2KDL** – ul. Wąska,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2MNU** z publicznej drogi klasy lokalnej **3KDL** – ul. Źródłana oraz drogi wewnętrznej **8KDW**;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
 - a) powierzchnia działki:
 - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - nie mniej niż 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego;
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z § 14 i § 15, przy czym:
 - a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego,
 - b) 4000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - c) 2000 m² dla jednego budynku usługowego.

§ 21.

Na terenach rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami **1R/ZN, 2R/ZN, 3R/ZN, 4R/ZN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne, zielenie nieurządzone;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktura techniczna związana z gospodarką rolną, dojścia i dojazdy, zbiorniki retencyjne, doły chłonne, zbiorniki wodne;
- 3) zakazuje się realizacji budynków oraz obiektów budowlanych służących gospodarce rolnej;
- 4) na terenach **4R/ZN** oraz na częściach terenów **1R/ZN, 2R/ZN**, wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;

- 5) na terenie **1R/ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 6) na terenie oznaczonym jako **1R/ZN** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 10 m.

§ 22.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, ławki, siedziska, stoły piknikowe, place zabaw;
- 3) zakazuje się realizacji budynków oraz obiektów służących gospodarce rolnej;
- 4) na części terenów **1ZN, 3ZN** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;
- 5) na części terenu **1ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 6) na części terenu **1ZN** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) na terenach oznaczonych jako **1ZN, 2ZN** oraz na fragmencie terenu **3ZN** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) na terenie **2ZN** oraz części terenów **1ZN** oraz **3ZN** obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami **1ZN** i **2ZN** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 1 i pkt 2;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami **1ZN** i **2ZN** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 3;
- 11) na terenach **1ZN** oraz **2ZN** wyznacza 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;
- 12) na terenach **1ZN, 2ZN** należy uwzględnić rejon projektowanych rzędów drzew;

13) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 10 m;

14) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

§ 23.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia, zieleń komponowana, ogródki jordanowskie, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, place zabaw;

3) zakazuje się realizacji budynków;

4) na terenie **2ZP** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontu i przebudowy;

5) na części terenu **2ZP** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;

6) na terenie oznaczonych jako **1ZP** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

7) na terenie **3ZP** oraz części terenów **1ZP, 2ZP** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;

8) na terenie **1ZP** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 dotyczące związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;

9) na terenie **3ZP** oraz części terenów **1ZP** i **2ZP** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 4 dotyczące stref ochrony ekspozycji zabytków;

10) na terenie **1ZP** wyznacza 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;

11) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 10 m;

12) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) terenu oznaczonego symbolem **1ZP** z publicznej drogi klasy zbiorczej **1KDZ**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2ZP** z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa oraz z publicznych dróg klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska i **2KDD**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **3ZP** z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL** – ul. Parkowa oraz publicznej drogi klasy dojazdowej **1KDD** – ul. Wąska.
- 13) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 14) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

§ 24.

Na terenie zieleni rekreacyjnej i sportu, oznaczonym symbolem **1ZR**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi wewnętrzne, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, dojścia, zieleń komponowana, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, zwłaszcza: boiska, korty tenisowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, wiaty i altany, doły chłonne, zbiorniki wodne, place zabaw;
- 3) na części terenu **1ZR** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6);
- 4) na części terenu **1ZR** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 5) na części terenu **1ZR** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) na terenie **1ZR** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 10 m,

- budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **1ZR** z publicznej drogi klasy zbiorczej **1KDZ** oraz publicznej drogi klasy lokalnej **3KDL** – ul. Źródlanej;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

§ 25.

Na terenie nieczynnego cmentarza, oznaczonego symbolem **1ZC**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren nieczynnego zabytkowego cmentarza wojennego;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojścia, zieleń komponowana, oświetlenie, ławki;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 5) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 3 dotyczące cmentarza wojskowego wpisanego do rejestru zabytków oraz § 8 pkt 4 dotyczącego stref ochrony ekspozycji zabytków;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 10, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną z publicznej drogi klasy zbiorczej **1KDZ**;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11,
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m.

§ 26.

Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanki, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów,

zielen komponowana, studnie i doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe;

3) na części terenu należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;

4) na części terenu należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;

5) na części terenu wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;

6) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

7) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 0 m do 21,1 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanki, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, zielen komponowana, studnie i doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe;

3) na części terenów **1KDL** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;

4) na częściach terenów **2KDL i 3KDL** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;

5) na części terenów **1KDL, 3KDL** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;

6) na części terenów **1KDL i 3KDL** należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

7) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** – ul. Parkowa, od 7,3 m do 18,5 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2KDL** – ul. Wąska, od 5,6 m do 16 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) na terenie oznaczonym symbolem **3KDL** – ul. Źródłana, od 12 m do 22,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanki, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, zieleń komponowana, studnie i doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe;
- 3) na części terenu **2KDD** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;
- 4) na części terenu **1KDD** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 1 związane z położeniem w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 5) na częściach terenów **1KDD**, **2KDD** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) na terenie **2KDD** w granicach obszarów scaleń i podziałów obowiązują zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z § 13;
- 7) na części terenu **1KDD**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 8;
- 8) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) na terenie, oznaczonym symbolem **1KDD** – ul. Wąska, od 5,8 m do 10,8 m dla części drogi położonej w obszarze planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie, oznaczonym symbolem **2KDD**, 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

Na terenie ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **1KP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: zieleń komponowana, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne, ławki, siedziska;
- 3) na części terenu przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 1 i pkt 2;
- 4) na części terenu przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 12 pkt 3;
- 5) na terenie należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 7 związane z położeniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

6) na terenie wyznacza 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;

7) na terenie obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, zieleni komponowana, doły chłonne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na fragmentach terenów **1KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 9KDW** oraz na terenie **2KDW** należy uwzględnić ustalenia § 8 pkt 2 związane z położeniem w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) na terenie **8KDW** oraz części terenów **1KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW** wskazuje się granice rejonów obszarów zdrenowanych, dla których w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska, zgodnie z § 9 pkt 6;
- 5) na terenach **4KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** i na fragmentach terenów **1KDW, 2KDW**, w granicach obszarów scaleń i podziałów obowiązują zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z § 13;
- 6) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) na terenach, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**, 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie, oznaczonym symbolem **7KDW**, od 7 m do 7,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 32.

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

§ 33.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

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 "Pęcice, Sokołów", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów – część A

§ 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. 66 ust. 2 i 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	Ustalenie 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.	2025-11-21	Osoba fizyczna	Wniesiono o poprawę i uaktualnienie w rysunku planu oraz w uchwale istniejącej inwestycji, a mianowicie w dniu 11 lipca 2024 r. otrzymano decyzję nr 979/2024 o pozwoleniu na budowę budynku stajni, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, w ramach siedliska rolniczego z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce. Zgodnie z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę został zarejestrowany dziennik budowy. Zostało złożone zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych do PINB w Pruszkowie. Zostały powierzone obowiązki kierownika budowy oraz wyznaczono położenie obiektu budowlanego na gruncie. W związku z opisanym prowadzeniem inwestycji poproszono o poprawę i uaktualnienie planu, jak na początku sentencji.	dz. ew. nr 136/6 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości uwzględnienia złożonej uwagi, ponieważ w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice działka znajduje się na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustalono zakaz lokalizacji zabudowy. Ponadto, fragment działki znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego w rejestrze zabytków nr C-83, dla którego Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze. Należy nadmienić, że wydana już decyzja administracyjna zachowuje swoją moc i realizacja jej postanowień jest możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	2025-12-01	Osoba fizyczna	Nie wyrażono zgody na ustanowienie terenów zieleni (ZN) na działkach. Zawniosowano o ustanowienie terenów zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej.	dz. ew. nr 28/1, 29/1 ob. Sokołów	1ZN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Działki, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajdują się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustalono zakaz lokalizacji zabudowy. Pozostałe części działek zlokalizowane są w Studium na

										terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3.	2025-12-01	Osoba fizyczna	3.1. Wniesiono o całkowite usunięcie drogi 2KDW z działki 689 w obrębie Pęcice oraz nie przesuwanie jej w obrębie 5MN oraz 6MN.	dz. ew. nr 689 ob. Pęcice	6MN, 2KDW	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia z projektu uchwały drogi 2KDW.
			3.2. Wniesiono również o przekształcenie drogi 3KDW na drogę o statusie publicznym.							Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustanowienia drogi 3KDW jako drogi publicznej, z powodu konieczności jej poszerzenia do pełnienia funkcji drogi publicznej.
4.	2025-12-12	Fundacja Dwór Polski ul. Parkowa 2 05-806 Pęcice	4.1. Złożono sprzeciw do wyłożonego projektu MPZP dla obszaru: cmentarz w Pęcicach i wniesiono o: A. Zmianę zapisu z projektowanej ścieżki rowerowej na zieleń urządzoną.	dz. ew. nr 642 ob. Pęcice	działka poza obszarem sporządzenia planu miejscowego, otoczenie działki – tereny 1KDL, 1MN, 3ZP, 2ZP, 1ZP, 1KDZ	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nie uwzględniona, ponieważ nie dotyczy terenu w granicach sporządzania planu miejscowego.
			4.2. B. Usunięcie zapisu o projektowanej ścieżce rowerowej przebiegającej w ostrej granicy założenia parkowego Pęcice z cmentarzem parafialnym.							Uwaga nie uwzględniona, ponieważ nie dotyczy terenu w granicach sporządzania planu miejscowego.
			4.3. C. Wprowadzenie do projektu planu odpowiednich zapisów, ustanawiających strefy ochrony konserwatorskiej wokół ruin, zakaz lokalizacji inwestycji ingerujących w substancję							Uwaga została uwzględniona poprzez wprowadzenie strefy ochrony ekspozycji zabytków, w których wprowadzono nakaz m.in. „zachowania i podkreślenia przedpoła widokowego zabytkowego parku podworskiego

			zabytków lub ich otoczenia a także zapisów potwierdzającego wymóg uzgodnienia każdej inwestycji na zabytek z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.							w Pęcicach zlokalizowanego przy zachodniej granicy obszaru objętego planem”, które mają na celu ochronę otoczenia zabytku.
5.	2025-12-15	Osoba fizyczna	5.1. Wniesiono o całkowite usunięcie drogi 2KDW z działki 689 w obrębie Pęcice oraz nie przesuwanie jej w obrębie 5MN oraz 6MN.	dz. ew. nr 689 ob. Pęcice	6MN, 2KDW	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia z projektu uchwały drogi 2KDW.
			5.2. Wniesiono o przekształcenie drogi prywatnej 3KDW na drogę o statusie publicznym.							Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustanowienia drogi 3KDW jako drogi publicznej, z powodu konieczności jej poszerzenia do pełnienia funkcji drogi publicznej
6.	2025-12-15	Osoba fizyczna	6.1. Wniesiono o całkowitą zmianę drogi prywatnej 3KDW do drogi 3KDD.	-	6MN, 2KDW	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustanowienia drogi 3KDW jako drogi publicznej, z powodu konieczności jej poszerzenia do pełnienia funkcji drogi publicznej.
			6.2. Wniesiono o usunięcie drogi 2KDW.							Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia z projektu uchwały drogi 2KDW.
7.	2025-12-15	Osoba fizyczna	7.1. Wniesiono o przekształcenie drogi prywatnej 3KDW na drogę o statusie publicznym.	-	6MN, 2KDW	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustanowienia drogi 3KDW jako drogi publicznej, z powodu konieczności jej poszerzenia do pełnienia funkcji drogi publicznej.
			7.2. Wniesiono o usunięcie drogi 2KDW w obrębie Pęcice.							Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia z projektu uchwały drogi

										2KDW.
8.	2025-12-15	Osoba fizyczna	Wniesiono o przekształcenie drogi 3KDW na drogę o statusie publicznym.	dz. ew. nr 689 ob. Pęcice	6MN, 2KDW		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustanowienia drogi 3KDW jako drogi publicznej, z powodu konieczności jej poszerzenia do pełnienia funkcji drogi publicznej.
9.	2025-12-16	Osoby fizyczne	Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenów 2ZR (tereny zieleni) na tereny zabudowy rezydencjonalnej.	dz. ew. nr 97, ob. Sokołów 129, 173, 196, 219, 243, 267 ob. Pęcice	1ZN, 3ZN, 1ZR, 2ZR, 2ZP, 17MN, 10KDW, 3MN, 11KDW, 4MN, 11MN, 3KDD, 9MN, 6KDW, 10MN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Dla działek nr ew. 97, 129 pozostawiono bez zmian przeznaczenie pod tereny zieleni. Dla działki ew. nr 243 pozostawiono bez zmian przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni parkowej, tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>Dla działki nr ew. 267 pozostawiono bez zmian przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg wewnętrznych, tereny dróg publicznych lokalnej i dojazdowej. Działka nr ew. 173 (ob. Pęcice) znajduje się w W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, dla którego nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla działki nr ew. 196, 219 brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie terenu 2ZR, ponieważ działka znajduje się częściowo poza obszarem części A, dla której sporządzany jest plan miejscowy.</p>

10.	2025-12-16	Osoba fizyczna	10.1. Nie wyrażono zgody na proponowane poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 3KDD do szerokości 10 m kosztem działki. Wniesiono o pozostawienie drogi w obecnym kształcie jako drogi wewnętrznej 3KDW oraz ustanowienie wjazdu do drogi 3KDD na wysokości projektowanej drogi 5KDW.	dz. ew. nr 694/3 ob. Pęcice	11MN, 3KDD	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga uwzględniona poprzez zwężenie drogi do obecnie istniejącej szerokości 8 m oraz zmianę drogi publicznej na drogę wewnętrzną. Uwaga nieuwzględniona w zakresie nieustanowienia wjazdu do drogi 3KDD na wysokości projektowanej drogi 5KDW.
			10.2. Nie wyrażono zgody na ustalenie linii zabudowy w odległości 6 m od drogi.							W związku ze zwężeniem drogi przesunięto również nieprzekraczalną linię zabudowy bliżej północnej granicy działki ewidencyjnej.
11.	2025-12-16	Osoby fizyczne	11.1. Zawnioskowano o odrzucenie MPZP w obecnej formie – przedstawionej w Studium.	dz. ew. nr 100 (poza obszarem sporządzenia planu miejscowego), 132, 172 ob. Pęcice	1ZN, 1ZR		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			11.2. Nie wyrażono zgody na przekształcenie działek na tereny zieleni i park krajobrazowy.							Działki, zgodnie z obowiązującym Studium zlokalizowane są na: - terenach zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczy, - terenach otwartych w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz terenach cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagających ochrony.

									<p>Zgodnie z opracowanie ekofizjograficznym gminy, oba tereny są w zasięgu lokalnych korytarzy ekologicznych. Predyspozycje terenów do pełnienia funkcji przestrzennych określono w tym opracowaniu jako tereny systemu przyrodniczego i tereny rolnicze. W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego działki są położone w granicach krajobrazów bagienno-łąkowych z dominacją szuwarów i turzycowisk oraz krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, dla których rekomenduje się m.in. zachowanie i zwiększanie terenów zielonych, utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe; ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, uwaga została nieuwzględniona ze względu na cenne walory środowiskowe tego terenu. Wyznaczenie granic parku krajobrazowego nie jest w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p>
			<p>11.3. Wniesiono o przeznaczenie działek na tereny pod zabudowę mieszkaniową.</p>						<p>Działki, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>

										<p>Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego Studium ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jak wspomniano powyżej, działki posiadają wysokie walory środowiskowe, a więc pozostawia się ich przeznaczenie pod tereny zieleni oraz tereny zieleni rekreacyjnej i sportu, zgodnie z założeniami Studium.</p>
			11.4. Wniesiono o przeznaczenie działek pod realizację instalacji fotowoltaicznej, energii odnawialnej oraz magazynu energii.							
12.	2025-12-19	Osoba fizyczna	Dla działek wniesiono o dopuszczenie zabudowy domów jednorodzinnych.	dz. ew. nr 85/1, 100, 101 ob. Sokołów	3ZN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Zgodnie ze Studium działki zlokalizowane są na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
13.	2025-12-22	Osoba fizyczna	Wniesiono o pozostawienie działki jako działki rolnej i nie przekształcanie jej w tereny zieleni.	dz. ew. nr 32/1 ob. Sokołów	1ZN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	W celu zachowania spójności z przeznaczeniem sąsiednich terenów, uwaga zostaje nieuwzględniona.
14.	2025-12-22	Osoba fizyczna	14.1. Wniosek o odrzucenie mpzp w obecnej formie przedstawionej w studium.	dz. ew. nr 100 (poza obszarem sporządzenia planu miejscowego), 132, 172 ob. Pęcice	1ZN, 1ZR		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			14.2. Brak zgody na przekształcenie działek na tereny zielone i park							Działki, zgodnie z obowiązującym Studium zlokalizowane są na: - terenach zieleni rekreacyjnej –

krajobrazowy.

perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczy,
- terenach otwartych w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz terenach cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagających ochrony.
Zgodnie z opracowanie ekofizjograficznym gminy, oba tereny są w zasięgu lokalnych korytarzy ekologicznych. Predyspozycje terenów do pełnienia funkcji przestrzennych określono w tym opracowaniu jako tereny systemu przyrodniczego i tereny rolnicze. W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego działki są położone w granicach krajobrazów bagiennie-łąkowych z dominacją szuwarów i turzycowisk oraz krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, dla których rekomenduje się m.in. zachowanie i zwiększanie terenów zielonych, utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe; ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
W związku z powyższym, uwaga została nieuwzględniona ze względu na cenne walory środowiskowe tego terenu.
Wyznaczenie granic parku

			<p>14.3. Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>14.4. Wniosek o przeznaczenie działek na realizację farmy fotowoltaicznej i magazynu energii.</p>					<p>krajobrazowego nie jest w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Działki, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajdują się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego Studium ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jak wspomniano powyżej, działki posiadają wysokie walory środowiskowe, a więc pozostawia się ich przeznaczenie pod tereny zieleni oraz tereny zieleni rekreacyjnej i sportu, zgodnie z założeniami Studium.</p>	
15.	2025-12-22	Osoba fizyczna	<p>15.1. Wniosek o odrzucenie mpzp w obecnej formie przedstawionej w studium.</p> <p>15.2. Brak zgody na przekształcenie działek na tereny zielone i park krajobrazowy.</p>	dz. ew. nr 100 (poza obszarem sporządzenia planu miejscowego), 132, 172 ob. Pęcice	1ZN, 1ZR		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Działki, zgodnie z obowiązującym Studium zlokalizowane są na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terenach zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczy,

- terenach otwartych w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz terenach cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagających ochrony. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym gminy, oba tereny są w zasięgu lokalnych korytarzy ekologicznych. Predyspozycje terenów do pełnienia funkcji przestrzennych określono w tym opracowaniu jako tereny systemu przyrodniczego i tereny rolnicze. W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego działki są położone w granicach krajobrazów bagienno-łąkowych z dominacją szuwarów i turzycowisk oraz krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, dla których rekomenduje się m.in. zachowanie i zwiększanie terenów zielonych, utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe; ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, uwaga została nieuwzględniona ze względu na cenne walory środowiskowe tego terenu. Wyznaczenie granic parku krajobrazowego nie jest w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

			15.3. Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.						Działki, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajdują się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego Studium ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			15.4. Wniosek o przeznaczenie działek na realizację farmy fotowoltaicznej i magazynu energii.						Jak wspomniano powyżej, działki posiadają wysokie walory środowiskowe, a więc pozostawia się ich przeznaczenie pod tereny zieleni oraz tereny zieleni rekreacyjnej i sportu, zgodnie z założeniami Studium.
16.	2025-12-22	Osoba fizyczna	16.1. Wniosek o odrzucenie mpzp w obecnej formie przedstawionej w studium.	dz. ew. nr 100 (poza obszarem sporządzenia planu miejscowego), 132, 172 ob. Pęcice	1ZN, 1ZR		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			16.2. Brak zgody na przekształcenie działek na tereny zielone i park krajobrazowy.						Działki, zgodnie z obowiązującym Studium zlokalizowane są na: - terenach zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczy, - terenach otwartych w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz terenach cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym

			<p>16.3. Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę</p>						<p>wymagających ochrony. Zgodnie z opracowanie ekofizjograficznym gminy, oba tereny są w zasięgu lokalnych korytarzy ekologicznych. Predyspozycje terenów do pełnienia funkcji przestrzennych określono w tym opracowaniu jako tereny systemu przyrodniczego i tereny rolnicze. W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego działki są położone w granicach krajobrazów bagienno-łąkowych z dominacją szuwarów i turzycowisk oraz krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, dla których rekomenduje się m.in. zachowanie i zwiększanie terenów zielonych, utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe; ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, uwaga została nieuwzględniona ze względu na cenne walory środowiskowe tego terenu. Wyznaczenie granic parku krajobrazowego nie jest w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Działki, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			mieszkaniową.						przestrzennego gminy Michałowice, znajdują się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego Studium ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			16.4. Wniosek o przeznaczenie działek na realizację farmy fotowoltaicznej i magazynu energii.						Jak wspomniano powyżej, działki posiadają wysokie walory środowiskowe, a więc pozostawia się ich przeznaczenie pod tereny zieleni oraz tereny zieleni rekreacyjnej i sportu, zgodnie z założeniami Studium.
17.	2025-12-22	Osoba fizyczna	17.1. Wniosek o odrzucenie mpzp w obecnej formie przedstawionej w studium.	dz. ew. nr 100 (poza obszarem sporządzenia planu miejscowego), 132, 172 ob. Pęcice	1ZN, 1ZR		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			17.2. Brak zgody na przekształcenie działek na tereny zielone i park krajobrazowy.						Działki, zgodnie z obowiązującym Studium zlokalizowane są na: - terenach zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczy, - terenach otwartych w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz terenach cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagających ochrony. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym gminy, oba tereny są w zasięgu lokalnych

									<p>korytarzy ekologicznych. Predyspozycje terenów do pełnienia funkcji przestrzennych określono w tym opracowaniu jako tereny systemu przyrodniczego i tereny rolnicze. W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego działki są położone w granicach krajobrazów bagienno-łąkowych z dominacją szuwarów i turzycowisk oraz krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, dla których rekomenduje się m.in. zachowanie i zwiększanie terenów zielonych, utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe; ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, uwaga została nieuwzględniona ze względu na cenne walory środowiskowe tego terenu. Wyznaczenie granic parku krajobrazowego nie jest w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p>
			<p>17.3. Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.</p>						<p>Działki, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajdują się częściowo na terenie oznaczonym w Studium jako ZN, dla którego</p>

										ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			17.4. Wniosek o przeznaczenie działek na realizację farmy fotowoltaicznej i magazynu energii.							Jak wspomniano powyżej, działki posiadają wysokie walory środowiskowe, a więc pozostawia się ich przeznaczenie pod tereny zieleni oraz tereny zieleni rekreacyjnej i sportu, zgodnie z założeniami Studium.
18.	2025-12-23	Osoba fizyczna	18.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia działki z projektowanej funkcji ZP na funkcję MNU lub MN.	dz. ew. nr 189 ob. Pęcice	ZP	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowywania przestrzennego gminy Michałowice, działka znajduje się granicach terenu ZP – tereny zieleni urządzonej, dla którego ustalono zakaz zabudowy, w związku z czym uwaga zostaje nieuwzględniona.
			18.2. Wniesiono o ograniczenie osi widokowej do projektowanej drogi 1KDZ (tzw. Sokołowskiej Bis).							Uwaga uwzględniona poprzez skrócenie osi widokowej do południowej granicy terenu 1ZC.
			18.3. W przypadku, jeśli wniosek nie zostanie rozpatrzony pozytywnie, wniesiono o wyłączenie z procedowania w planie miejscowym.							Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
19.	2025-12-23	Osoba fizyczna	Wniesiono o wprowadzenie zapisu w Rozdziale 2 Ustalenia	dz. ew. nr 295 ob.	1MN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Zgodnie ze Studium działka znajduje się na terenie zabudowy

			szczegółowe §18 oraz Rozdziale 1 Przepisy ogólne §6 – „dopuszcza się w istniejącej zabudowie gospodarczej, garażowej oraz magazynowej zmianę sposobu użytkowania na cele związane z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej”.	Pęcice			a		a	mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnych wsi (M3), dla której nie określono możliwości lokalizowania usług w zabudowie wolnostojącej. Podstawowe przeznaczenie tego terenu to zabudowa jednorodzinna, rolnicza, mieszkaniowo-siedliskowa, w związku z czym uwaga nie może zostać uwzględniona.
20.	2025-12-23	Osoba fizyczna	Nie wyrażono zgody, aby działka stała się terenem zielonym, bezwartościowym.	dz. ew. nr 10/1 ob. Sokołów	1ZN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Działka, zgodnie z obowiązującym Studium zlokalizowana jest na: - terenach zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczym, - terenach otwartych w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz terenach cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagających ochrony. W związku z powyższym, uwaga została nieuwzględniona, ponieważ plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium.
21.	2025-12-23	Osoba fizyczna	21.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia części działki oznaczonych w planie jako teren ZZR na teren usług i zieleni urządzonej (UZ) zgodnie z obowiązującym Studium.	dz. ew. nr 222/1 ob. Pęcice	9KDW, ZZR		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Część działki opisana w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. Pozostała część działki położona jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu drogi wewnętrznej i terenu drogi publicznej lokalnej. Określone przeznaczenie terenu w planie miejscowym dla działki jako zieleni

									<p>urządzonej, usług sportu i rekreacji, kultury i gastronomii, wpisuje się w kierunki przeznaczenia terenów dla obszarów oznaczonych jako UZ w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Pozostawia się określone przeznaczenia działki również dla zachowania spójności z sąsiednimi terenami, a co za tym idzie ładu przestrzennego.</p>
			21.2. Wniesiono o przebudowę drogi 9KDW tak, aby był możliwy dojazd do tej części działki oznaczonym w studium jako UZ.						Uwaga nieuwzględniona ze względu na nieuwzględnienie jej pierwszej części.
22.	2025-12-23	Osoba fizyczna	Wniesiono o zmianę przeznaczenia części działki oznaczonych w planie jako teren 2ZR na teren usług i zieleni urządzonej (UZ) zgodnie z obowiązującym Studium.	dz. ew. nr 225 ob. Pęcice	9KDW, 2ZR		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p>Część działki opisana w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. Pozostała część działki położona jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu drogi wewnętrznej i terenu drogi publicznej lokalnej. Określone przeznaczenie terenu w planie miejscowym dla działki jako zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, kultury i gastronomii, wpisuje się w kierunki przeznaczenia terenów dla obszarów oznaczonych jako UZ w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>

										Michałowice. Pozostawia się określone przeznaczenia działki dla zachowania spójności z sąsiednimi terenami, a co za tym idzie ładu przestrzennego.
23.	2025-12-23	Osoba fizyczna	Wnioskuje o wyłączenie z planu działki. Nie wyrażam zgody na ustalenie terenów zielonych na działce.	dz. ew. nr 36/1 ob. Sokołów	1ZN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Działka, zgodnie z obowiązującym Studium zlokalizowana jest na: - terenach zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczy, - terenach otwartych w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz terenach cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagających ochrony. W związku z powyższym, uwaga została nieuwzględniona, ponieważ plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium.
24.	2025-12-23	Osoba fizyczna	24.1. Wniesiono o przeznaczenie działek nr 123, 148 na ZR. 24.2. Wniesiono o przeznaczenie terenu działek nr 179 i 180 pod zabudowę mieszkaniową. Jeśli to niemożliwe, poproszono o przeznaczenie na grunty rolne z rezerwą terenów	dz. ew. nr 123, 148, 179, 180, 210, 211, 190, 695, 696, 697, 703, 704 ob. Pęcice	1ZN, 1ZR, 2ZR, 1KDZ,	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Działka nr 123 znajduje się, zgodnie ze Studium, częściowo na terenie ZN, dla którego nie ma możliwości dopuszczenia usług sportu i rekreacji, w związku z czym dla spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką pozostawiono teren zieleni, a uwaga zostaje nieuwzględniona. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ działki, zgodnie ze Studium, znajdują się na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ani terenów

mieszkaniowych.
<p>24.3. Wniesiono o przeznaczenie działek 210 i 211 pod zabudowę mieszkaniową. Jeśli to niemożliwe, poproszono o przeznaczenie na grunty rolne z rezerwą terenów mieszkaniowych.</p>
<p>24.4. Wniesiono o wykorzystanie istniejącej drogi</p>

rolniczych.
<p>Część działek 210 i 211 opisana w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. Pozostała część działki położona jest w granicach terenu drogi publicznej lokalnej. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ działki, zgodnie ze Studium, znajdują się na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ani terenów rolniczych. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ zaprojektowany układ</p>

<p>na działce nr 190 w planie miejscowym.</p>		<p>komunikacyjny zapewnia dostęp do dróg wszystkim nowoprojektowanym działkom, w związku z czym nie ma potrzeby wyznacza drogi na dz. nr 190 przez tereny zieleni urządzonej.</p>
<p>24.5. Wniesiono o obniżenie opłaty planistycznej z 30% na 10% dla terenów mieszkaniowych i usługowych.</p>		<p>Opłata planistyczna została obniżona do poziomu 25%.</p>
<p>24.6. Wniesiono o zlikwidowanie drogi 3KDD, która dotyczy dz. nr 695, dla której są wydane warunki zabudowy, i zniszczyłyby działki nr 695, 696, 697. Wniesiono o pozostawienie drogi 3KDW. (§4 pkt 11)</p>		<p>Uwaga została uwzględniona częściowo poprzez zwężenie drogi do szerokości 8m, tak aby nie wchodziła w granice dz. ew. nr 695. Przebieg drogi zmodyfikowano, tak aby jak najmniejsza powierzchnia przeznaczona była na potrzeby drogi wewnętrznej i pozwoliła na racjonalne zagospodarowanie pozostałych części działek.</p> <p>Uwaga częściowo nieuwzględniona z powodu braku możliwości usunięcia z fragmentów działek 696 i 697 drogi, tak aby nie wchodziła w ich granice. Droga zapewnia obsługę komunikacyjną terenów po jej obu stronach.</p>
<p>24.7. Wniesiono o zlikwidowanie drogi 4KDW, która zniszczyłyby działki 703 i 704, na które są wydane warunki zabudowy. (§4 pkt 13)</p>		<p>Uwaga uwzględniona poprzez likwidację drogi wewnętrznej 4KDW.</p>
<p>24.8. Wniesiono o wykreślenie z §23 pkt 3 zakaz realizacji budynków oraz obiektów</p>		<p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p>

			<p>służących gospodarce rolnej.</p>							<p>gminy Michałowice na terenach oznaczonych jako ZN zakazuje się lokalizacji zabudowy.</p>
			<p>24.9. Wniesiono o dopuszczenie przydomowych wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie. (§11 pkt 5)</p>							<p>Uwaga uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie.</p>
25.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>25.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia działki, oznaczonej jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) poprzez zniesienie przeznaczenia i ustalenie na działce oraz pozostałych działkach położonych na tym obszarze, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MNU).</p>	dz. ew. nr 293 ob. Pęcice	1MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	<p>Zgodnie ze Studium działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnych wsi (M3), dla której nie określono możliwości lokalizowania usług w zabudowie wolnostojącej. Podstawowe przeznaczenie tego terenu to zabudowa jednorodzinna, rolnicza, mieszkaniowo-siedliskowa, w związku z czym uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>
			<p>25.2. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę zapisów §20 projektu uchwały do Planu w następujący sposób: na terenie MNU dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków gospodarczych z możliwością ich remontu i przebudowy.</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona, ponieważ zgodnie z ustaleniami §7 pkt 1 „dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę[...]” zgodnie z określonymi w tym punkcie zasadami.</p>
			<p>25.3. Ewentualnie, w sytuacji braku uwzględnienia w pełni powyższych uwag, wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych</p>							<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania</p>

			jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN).							przestrzennego.
26.	2025-12-23	Osoba fizyczna	Wniesiono o wprowadzenie zapisu w Rozdziale 2 Ustalenia szczegółowe §18 oraz Rozdziale 1 Przepisy ogólne §6 – „dopuszcza się w istniejącej zabudowie gospodarczej, garażowej oraz magazynowej zmianę sposobu użytkowania na cele związane z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej”.	dz. ew. nr 294 ob. Pęcice	1MN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Zgodnie ze Studium działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnych wsi (M3), dla której nie określono możliwości lokalizowania usług w zabudowie wolnostojącej. Podstawowe przeznaczenie tego terenu to zabudowa jednorodzinna, rolnicza, mieszkaniowo-siedliskowa, w związku z czym uwaga nie może zostać uwzględniona.
27.	2025-12-23	Osoba fizyczna	27.1. Wniosek o przeniesienie drogi 3KDD w inne miejsce, gdyż droga ta powoduje zniszczenie istniejącej infrastruktury rolniczej, oraz ogranicza możliwości prowadzenia gospodarstwa rolnego istniejącego od pokoleń na tym terenie.	dz. 270/1 obr. Pęcice	11MN, 3KDD, 9MN, 10MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga uwzględniona poprzez zmianę przebiegu drogi, w sposób, który nie ingeruje w powstającą zabudowę gospodarstwa rolnego.
			27.2. Wniosek o dopisanie do warunków możliwości dalszej rozbudowy rolniczej/siedliskowej.							Uwaga nie została uwzględniona, ze względu na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności „ulokowaną w sąsiedztwie terenów otwartych, zieleni lub dolin rzecznych”, zgodnie z kierunkami przeznaczenia tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

28.	2025-12-23	Osoba fizyczna	28.1. Wniosek o przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	dz. 154 obr. Pęcice	1ZR, 2ZR, 1ZN, 2ZP, tereny MN, terenu MNU	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	Działka opisana w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium, na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.	
			28.2. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu 2ZR poprzez zniesienie przeznaczenia i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz U – tereny usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym								Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez

rysunkowi pierwotnej treści planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

28.3. Wniesiono o dodanie do §25 planu pkt 12) o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami”.

28.4. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) planu w następujący sposób „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni”.

Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczania takich linii.

Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa

28.5. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag, wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).
28.6. Ponadto, wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. planu – zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego

realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.
Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m ² .

		<p>dwulokalowego”.</p> <p>28.7. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p> <p>28.8. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p> <p>28.9. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie -</p>								<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>28.10. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”. 		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>28.11. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

28.12. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

28.13. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla

28.14. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

<p>28.15. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.</p>
<p>28.16. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia takiego rozwiązania z uwagi 28.15., wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>	<p>Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej.</p>
<p>28.17. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt 4) odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia

									przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.	
			28.18. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.						Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).	
			28.19. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1. pkt 7).						Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.	
29.	2025-12-23	Osoba fizyczna	29.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	dz. nr 118, 143, 185, 252 (obecnie 252/1 i 252/2), 204, 227 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ, 2ZR, 1R/ZN, 2MN, 5MN, 6MN, 15MN, 16MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego Studium ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			29.2. Wniesiono o usunięcie §11 pkt 5 Planu i jednocześnie dopuszczenie realizacji wolnostojących instalacji							Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na

odnawialnych źródeł energii na gruncie na terenie oznaczonym w planie jako tereny zieleni (ZN).

29.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi (tj. uwagi nr 29.1 i 29.2), wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (825 pkt. 1) lit. a Planu);

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);

c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):

a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,

gruncie.

Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

29.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 29.1., 29.2. i 29.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

29.5. Ponadto, wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. planu –

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>29.6. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>29.7. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

29.8. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

29.9. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:

„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego, lub dwulokalowego,
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.

29.10. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie

lit. a) o następującej treści:

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.

29.11. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

29.12. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji

29.13. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

<p>29.14. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.</p>
<p>29.15. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia takiego rozwiązania z uwagi 29.14., wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>		<p>Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.</p>
<p>29.16. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt 4) odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń</p>

29.17. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.
29.18. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1. pkt 7).
29. 19. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).
29.20. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla

<p>infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p>
<p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii</p>

działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami."".

29.21. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni"".

29.22. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 29.19., 29.20., 29.21.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu

zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.

Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(1ZR oraz 2ZR).

29.23. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu, określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

29.24. W przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 29.23., 29.20., 29.21.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren

Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium, na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							
			29.25. W przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr od 29.5. do 29.18.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
30.	2025-12-23	Osoba fizyczna	30.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	dz. ew. nr 130, 174, 195, 242, 218, 266 ob. Pęcice	1ZN, 1ZR, 2ZP, 17MN, 3MN, 4MN, 11MN, 9MN, 10MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			30.2. Wniesiono o usunięcie §11 pkt 5) planu i jednocześnie dopuszczenie realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie na terenie oznaczonym w Planie jako tereny zieleni (1ZN).							Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie.
			30.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 30.1., 30.2.), wniesiono o							Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszyńką, a

zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);

c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):

a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,

b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na

działce budowlanej: 80%,

d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,

e. maksymalna liczba

więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

<p>kondygnacji nadziemnych: 2, f. maksymalna wysokość zabudowy: i. budynków usługowych: 10 m, ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m, iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urzędzeń naziemnych;</p>							
<p>30.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 30.1., 30.2., 30.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>30.5. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>30.6. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich</p>

<p>urządzonej (ZP) poprzez zniesienie przeznaczenia ZP i ustalenie wobec terenu, w kolejności od najbardziej pożądanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).
<p>30.10. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 30.9.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia ZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).
<p>30.11. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 30.9., 30.10.) , wniesiono o wyłączenie z Planu</p>

<p>rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>
<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>

		<p>obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZRP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							
		<p>30.12. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.</p>							
		<p>30.13. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 30.12., 30.6. 30.7.),</p>							
									<p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium, na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.</p>
									<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania</p>

			<p>wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>					<p>przestrzennego.</p>
			<p>30.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>					<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>30.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego</p>					<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

			<p>budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p> <p>30.16. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p> <p>30.17. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p> <p>30.18. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu -</p>							<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

<p>zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>							
<p>30.19. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>30.20. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p>							<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto</p>

			<p>30.21. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.</p>						<p>zaproprowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).</p> <p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora</p>
			<p>30.22. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z</p>						

usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

30.23. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.

30.24. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z

Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.

Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy

drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).						dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej.Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.
30.25. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.						Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić: a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.
30.26. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.						Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).

			<p>30.27. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p> <p>30.28. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 30.14. do 30.27.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
31.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>31.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.</p>	dz. ew. nr 193 ob. Pęcice	1KDZ, 2ZR	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	<p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego</p>

			<p>31.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 30.11., 30.12. 30.13.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>						<p>wpisują się w powyższą definicję.</p>
			<p>31.5. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>						<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
			<p>31.6. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>						<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego jako 4000 m².</p>
									<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>(MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>							
<p>31.7. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>							<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>31.8. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>31.9. Wniesiono o zmianę</p>							<p>Zachowano minimalną</p>

			<p>zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>							<p>powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>31.10. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>31.11. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt</p>							<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie</p>

zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

31.12. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych

powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

31.16. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.

działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,
- c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”

Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią,

			<p>31.17. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>							<p>w naturalnym krajobrazie.</p> <p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p>
			<p>31.18. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>							<p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>
32.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>32.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p>	<p>dz. ew. nr 188, 115, 140, 192, 200, 215, 239, 248/2, 263 ob. Pęcice</p>	<p>2ZP, 1ZN, 1KDZ, 2ZR, 3KDL, 17MN, 3MN, 4MN, 11MN, 7MN, 8MN</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona częściowo</p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
			<p>32.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p>

obszaru:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);
- b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);
- c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):
 - a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
 - b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
 - d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
 - e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f. maksymalna wysokość zabudowy:
 - i. budynków usługowych: 10 m,
 - ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
 - iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń

jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

<p>naziemnych;</p> <p>32.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 32.1. i 32.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>		
<p>32.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni urządzonej (ZZP) poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie wobec terenu, w kolejności od najbardziej pożądanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). 		<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>
<p>32.5. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 32.4.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>

			<p>zniesienie przeznaczenia 2ZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). 							<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej</p>
			<p>32.6. Alternatywnie w przypadku nieuwzględniania w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 32.4., 32.5.) , wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							
			<p>32.7. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być</p>							

oznaczony jako MN.
32.8. Wniesiono o dodanie do §25 Planu pkt 12) o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.””.
32.9. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””.

ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.
Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.
Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i

terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

32.13. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:

„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

32.14. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub

dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>dwulokalowego”.</p> <p>32.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>32.16. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>32.17. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu</p>

wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

32.18. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się

32.19. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

32.20. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.

obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.

32.21. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

32.22. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.

Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,
- c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”

Strefa ta powinna być

			<p>32.23. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p> <p>32.24. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p> <p>32.25. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 32.11. do 32.24.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p> <p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p> <p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
33.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>33.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni urządzonej (ZZP) poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie wobec terenu, w kolejności od najbardziej pożądanej:</p> <p>1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</p>	dz. ew. nr 240 ob. Pęcice	ZZP, 17MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.

		<p>lub</p> <p>2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>								
		<p>33.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 33.1.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <p>1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub</p> <p>2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>								<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>
		<p>33.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 33.1., 33.2.) , wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>								<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
		<p>33.4. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i</p>								<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i</p>

<p>podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>
<p>33.5. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>
<p>33.6. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez</p>

<p>warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego</p>

<p>usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>	<p>budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>33.7. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>	<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>33.8. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego, lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku</p>	<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>usługowego””.</p> <p>33.9. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego””</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>33.10. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p>
<p>33.11. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu</p>		<p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka</p>

komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

33.12. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i

33.13. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.
33.14. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.
Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.
Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.

			<p>33.15. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
			<p>33.16. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>							<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p>
			<p>33.17. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>							<p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>

34.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>34.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p>	dz. ew. nr 100 (poza obszarem sporządzenia planu), 132, 172 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ, 1ZR	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
			<p>34.2. Wniesiono o usunięcie §11 pkt 5) planu i jednocześnie dopuszczenie realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie na terenie oznaczonym w Planie jako tereny zieleni (1ZN).</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie.</p>
			<p>34.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwagi nr 34.1., 34.2.), wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:</p> <p>a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii,</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których</p>

ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);
b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);
c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):
a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

34.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj.

Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu

			<p>uwag nr 34.1., 34.2., 34.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>zagospodarowania przestrzennego.</p>
			<p>34.5. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
			<p>34.6. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.””</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
			<p>34.7. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty</p>

<p>jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>								
<p>34.10. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>								<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>34.11. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>								<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>34.12. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13)</p>								<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>
<p>34.13. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.
<p>34.14. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>

<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

34.15. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady

wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

34.16. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla

34.17. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

34.18. Wniesiono o

rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ

<p>uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.</p>		<p>tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.</p>
<p>34.19. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>		<p>Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.</p>
<p>34.20. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów,</p>

										<p>których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p> <p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p> <p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>
			<p>34.21. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p> <p>34.22. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>							
35.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>35.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p> <p>35.2. Wniesiono o usunięcie §11 pkt 5) planu i jednocześnie</p>	<p>dz. ew. nr 123, 148, 179, 180, 210, 211 ob. Pęcice</p>	<p>1ZN, 1KDZ, 1ZR, 2ZR</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona częściowo</p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji</p>

dopuszczenie realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie na terenie oznaczonym w Planie jako tereny zieleni (1ZN).

35.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwagi nr 35.1., 35.2.), wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);
- b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);
- c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):

wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie.

Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

35.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 30.1. i 30.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

35.5. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy

<p>zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>	<p>mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>35.6. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
<p>35.7. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni”</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.</p>
<p>35.8. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj.</p>	<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu</p>

			<p>uwag nr 35.5., 35.6., 35.7.), wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>						<p>zagospodarowania przestrzennego.</p>
			<p>35.9. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.</p>						<p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.</p>
			<p>35.12. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w</p>						<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w</p>

		<p>pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 35.9., 35.6., 35.7.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
		<p>35.13. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>							Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m ² .
		<p>35.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o</p>							Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m ² .

<p>następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>35.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki:</p> <p>- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>35.16. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>35.17. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego</p>

			<p>usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>						<p>dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>35.18. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”</p>						<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>35.19. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter</p>						<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie</p>

wyłącznie fakultatywny.
35.20. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.
35.21. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy

planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.
Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródłaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).
Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego

mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

35.22. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.

35.23. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190

uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.

Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi

<p>oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>
<p>35.24. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>
<p>35.25. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>

<p>wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie</p>

										możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).
			35.26. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).							Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.
36.	2025-12-23	Osoba fizyczna	36.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	dz. ew. nr 134, 170, 254, 206 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ, 1ZR, 2MN, 5MN, 6MN, 2ZR, 6R/ZN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			36.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru: a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,							Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym

kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);
b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);
c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):
a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

36.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w

wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w

			<p>pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 36.1. i 36.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>						<p>projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
			<p>36.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>						<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
			<p>36.5. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>						<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
			<p>36.6. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin</p>						<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa</p>

koni"	realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.
36.7. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 36.4., 36.5., 36.6.), wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).	Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
36.8. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z	Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów

uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

36.9. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 36.8., 36.5. 36.6.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

36.10. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych

zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu -

zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

			<p>zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>							
			<p>36.11. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>36.12. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>							<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>36.13. Wniesiono o zmianę</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo</p>

			<p>minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>							<p>wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>36.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>							<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>36.15. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>jednorodzinego jednolokalowego lub dwulokalowego””</p>							
<p>36.16. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p>							<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p>
<p>36.17. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.</p>							<p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a</p>

			<p>36.18. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>						<p>także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).</p> <p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

											<p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,</p> <p>c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”</p> <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
			36.22. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.								Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).
			36.23. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).								Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.
			36.24. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 36.10. do 36.23.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).								Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
37.	2025-12-	Osoba	37.1. Wniesiono o zmianę	dz. ew. nr	11MN,	uwaga	uwaga	uwaga	uwaga	uwaga	Uwaga nie została uwzględniona,

	23	fizyczna	<p>przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p>	270/1, 128 ob. Pęcice	9MN, 10MN, 1ZN, 1KDZ	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	<p>ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
			<p>37.2. Wniesiono o usunięcie §11 pkt 5) planu i jednocześnie dopuszczenie realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie na terenie oznaczonym w Planie jako tereny zieleni (1ZN).</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie.</p>
			<p>37.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:</p> <p>a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe</p>

	<p>b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):</p> <p>a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,</p> <p>b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,</p> <p>c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,</p> <p>d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,</p> <p>e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,</p> <p>f. maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>i. budynków usługowych: 10 m,</p> <p>ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,</p> <p>iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;</p>					<p>kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.</p>
	<p>37.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 37.1., 37.2., 37.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako</p>					<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>

<p>teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>
<p>37.5. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>
<p>37.6. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego</p>

<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>37.7. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>37.8. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>37.9. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki:</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego””.</p>							
<p>37.10. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego””</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>37.11. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p>							<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki</p>

<p>37.12. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.</p>
<p>37.13. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej</p>

<p>prawodawczej.</p> <p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów</p>

<p>klasy zbiorczej (1KDZ).</p>						<p>zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.</p>
<p>37.14. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.</p>						<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.</p>
<p>37.15. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>						<p>Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została</p>

							uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.
		37.16. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.					Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:
		37.17. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.					a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.
		37.18. Wniesiono o					Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).
							Uwaga uwzględniona poprzez

			<p>pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>							<p>pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>
			<p>37.19. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 37.5. do 37.18.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
38.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>38.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni urządzonej (2ZP) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZP i ustalenie wobec terenu, w kolejności od najbardziej pożądanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). 	<p>dz. ew. nr 247 (obecnie dz. nr ew. 247/1 i 247/2), 199</p> <p>ob. Pęcice</p>	<p>11MN, 9MN, 10MN, 1ZN, 1KDZ</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren 2ZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>
			<p>38.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 38.1.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (2ZP) do wąskiego terenu</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren 2ZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił</p>

<p>położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). 	<p>38.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględniania w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 38.1., 38.2.) , wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>	<p>38.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1</p>	<p>obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>	<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	<p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie</p>
---	--	--	---	--	---

do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

38.5. Wniesiono o dodanie do §25 Planu pkt 12) o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.””.

38.6. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””.

przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.

Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie

<p>38.7. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 38.4., 38.5., 38.6.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>
<p>38.8. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego dwulokalowego”.</p>

<p>czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.</p>
<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

38.9. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.

38.10. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:

„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.

38.11. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>38.12. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>38.13. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>38.14. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do</p>

zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady

wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

38.15. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z

		<p>mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.</p>							<p>wewnętrzna 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.</p>
		<p>38.18. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>							<p>Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.</p>
		<p>38.19. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <ol style="list-style-type: none"> zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego

										<p>zabytkowego parku podworskiego.” Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p> <p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p> <p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
			<p>38.20. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p> <p>38.21. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p> <p>38.22. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 38.8. do 38.21.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							
39.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>39.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p>	<p>dz. ew. nr 114, 191/1, 191/2, 238, 214, 262, 189, ob. Pęcice</p>	<p>11MN, 9MN, 10MN, 1ZN, 1KDZ</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz</p>

										częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			<p>39.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:</p> <p>a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);</p> <p>b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):</p> <p>a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,</p> <p>b. minimalna intensywność</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.</p>

zabudowy: 0,01,
c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

39.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 39.1. i 39.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

39.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni urządzonej (2ZP) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZP i ustalenie wobec terenu, w kolejności od najbardziej pożądanej:

1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren 2ZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.

			<p>lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p> <p>39.5. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 39.4.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <p>1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p> <p>39.6. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 39.4., 39.5.) , wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p> <p>39.7. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu,</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (ZZR) poprzez zniesienie przeznaczenia ZZR i jego stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru ZZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałyby być oznaczony jako MN.</p>							<p>części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.</p>
			<p>39.8. Wniesiono o dodanie do §25 Planu pkt 12) o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”.</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
			<p>39.9. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust.</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni,</p>

1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””.

39.10. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 39.7., 39.8. 39.9.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

39.11. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych

zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu

ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej (MN)
wskazanym w §18 pkt 9) lit. a)
poprzez usunięcie drugiego
myślnika oraz uwzględnienie w
treści powołanego pkt. Planu -
zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla
jednego budynku mieszkalnego
jednorodzinnego
jednolokalowego lub
dwulokalowego”.

39.12. Wniesiono o zmianę
zasad i warunków scalania i
podziału nieruchomości na
terenach objętych oznaczeniem
terenu zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej
(MN) wskazanym w §18 pkt 10)
poprzez usunięcie lit. b) oraz
uwzględnienie w Planie -
zmiany w obrębie lit. a) o
następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego
budynku mieszkalnego
jednorodzinnego
jednolokalowego lub
dwulokalowego”.

39.13. Wniesiono o zmianę
zasad i warunków scalania i
podziału nieruchomości w §19
pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika
oraz uwzględnienie w treści
poważanego pkt. Planu -
zmiany o następującej treści:

„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla

Zachowano powierzchnię nowo
wydzielanych działek budowlanych
dla jednego budynku mieszkalnego
dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną
powierzchnię działek w zasadach i
warunkach scalania i podziału
nieruchomości dla jednego
budynku mieszkalnego
dwulokalowego jako 4000 m².

<p>jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>							
<p>39.14.. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>39.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”. 							<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>39.16. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12)</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”

39.17. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady

wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

39.18. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które

wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

39.19.. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub

		<p>ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,</p> <p>c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”</p> <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>						<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p> <p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
		<p>39.23. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>						
		<p>39.24. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>						
		<p>39.25. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 39.11. do 39.24.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren</p>						

			zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							
40.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>40.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (ZZR) poprzez zniesienie przeznaczenia ZZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru ZZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.</p> <p>40.2. Wniesiono o dodanie do §25 Planu pkt 12) o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi</p>	dz. ew. nr 208, 228 ob. Pęcice	ZZR, 6R/ZN, 15MN, 16MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	<p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z</p>

		przepisami."".					założeniami wyznaczenia takich linii.
		40.3. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni"".					Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.
		40.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 40.1., 40.2., 40.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).					Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
		40.5. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i					Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i

<p>podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>
<p>40.6. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>
<p>40.7. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez</p>

<p>warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego</p>

<p>usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>	<p>budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>40.8. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>	<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>40.9. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku</p>	<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

			<p>usługowego””.</p> <p>40.10. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego””</p> <p>40.11. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p> <p>40.12.. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

40.13. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i

40.14. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.

40.15. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.

Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.

40.16. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.

40.17. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.

40.18. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,
- c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”

Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.

Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).

Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.

			40.19. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 40.5. do 40.18.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
41.	2025-12-23	Osoba fizyczna	41.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	dz. ew. nr 135, 164, 168, 121, 146 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ, 2ZR, 1ZR	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			41.2. Wniesiono o usunięcie §11 pkt 5) planu i jednocześnie dopuszczenie realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie na terenie oznaczonym w Planie jako tereny zieleni (1ZN).							Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie.
			41.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie							Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości

przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);

c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):

a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,

b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na

działce budowlanej: 80%,

d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,

e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f. maksymalna wysokość zabudowy:

całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

<p>i. budynków usługowych: 10 m, ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m, iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;</p>							
<p>41.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 41.1., 41.2., 41.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>41.5. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>41.6. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.””</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
<p>41.7. Wniesiono o rozszerzenie</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona w</p>

stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

41.10. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 41.9., 41.6., 41.7.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

41.11. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych zmianę zasad i warunków

którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego

scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.

41.12. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.

41.13. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu -

dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>											
<p>41.14. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynek mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>										<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>	
<p>41.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>									<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynek mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>		
<p>41.16. Wniesiono o zmianę</p>									<p>Zachowano powierzchnię nowo</p>		

			<p>minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”</p>							<p>wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>41.17. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p>							<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p>
			<p>41.18. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi</p>							<p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt</p>

lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczenia nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

41.19. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródłaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr

			<p>odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>							<p>Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”</p> <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
			<p>41.23. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>							<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p>
			<p>41.24. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>							<p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>
42.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>42.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR)</p>	<p>dz. ew. nr 184, 205, 682, 683, 686, 687,</p>	<p>1ZR, 2ZR, 6R/ZN, 2MN,</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>

		<p>poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>	659, 660, 663, 664, 666, 668 ob. Pęcice	5MN, 11MN, 2R/MN, 12MN					<p>przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
		<p>42.2. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
		<p>42.3. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni”</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.</p>

42.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 42.1., 42.2., 42.3.) wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

42.5. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub

		<p>(MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>						
		<p>42.9. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>						Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m ² .
		<p>42.10. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>						Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m ² .
		<p>42.11. Wniesiono o zmianę</p>						Zachowano minimalną

<p>zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego””.</p>
<p>42.12. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego””</p>
<p>42.13. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt</p>

<p>powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie</p>

zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

42.14. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych

<p>powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>
<p>42.18. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>

<p>działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.” <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią,</p>

			<p>42.19. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p> <p>42.20. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p> <p>42.21. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 42.7. do 42.20.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>w naturalnym krajobrazie.</p> <p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p> <p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p> <p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
43.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>43.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p>	<p>dz. ew. nr 116, 162, 657/2, 187, 264, 216 ob. Pęcice</p>	<p>1ZN, 2ZR, 1ZR, 1R/ZN, 11MN, 7MN, 9MN, 10MN</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona a częściowo</p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>

43.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);
- b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);
- c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):
 - a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
 - b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,

Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

43.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 43.1. i 43.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

43.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).

43.5. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy,

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą

budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.""

43.6. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni"”

43.7. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 43.4., 43.5., 43.6.), wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.

Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

43.8. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

43.9. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 43.8., 43.5., 43.6.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu

Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(1ZR oraz 2ZR).
<p>43.10. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>
<p>43.11. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o</p>

<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>43.12. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki:</p> <p>- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>43.13. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>43.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego</p>

wyłącznie fakultatywny.
43.17. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.
43.18. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy

planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.
Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródłaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).
Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego

mieszkańcowi jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

43.19. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.

43.20. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190

uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.

Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi

<p>oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).</p>
<p>43.21. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>
<p>43.22. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>

<p>wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”</p> <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie</p>

										możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).
			43.23. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).							Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.
			43.24. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 43.10. do 43.23.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
44.	2025-12-23	Osoba fizyczna	44.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	dz. ew. nr 176, 127, 152, 198, 221, 246, 269 ob. Pęcice	1ZR, 1ZN, 2ZR, 1KDZ, 16MN, 3MN, 4MN, 11MN, 9MN, 10MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			44.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu,							Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszyńką, a

oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służące rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);

c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):

a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,

b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na

działce budowlanej: 80%,

d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,

e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

<p>f. maksymalna wysokość zabudowy: i. budynków usługowych: 10 m, ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m, iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urzędzeń naziemnych;</p>							
<p>44.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 44.1. i 44.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>44.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>44.5. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>

			<p>44.6. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości</p>
			<p>44.7. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 44.4., 44.5., 44.6.), wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							
			<p>44.8. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR)</p>							

poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

44.9. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 44.8., 44.5., 44.6.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

44.10. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na

jej uwzględnienia W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału

			<p>terenach objętych zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>							<p>nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego</p>
			<p>44.11. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>							
			<p>44.12. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika</p>							

<p>oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		<p>dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>44.13. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>44.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

44.15. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”

44.16. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady

wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

44.17. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie

pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

44.18. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

		<p>treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>					<p>jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”</p> <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
		<p>44.22. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>					<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p>
		<p>44.23. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>					<p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>
		<p>44.24. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w</p>					<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w</p>

			pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 44.10. do 44.23.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
45.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>45.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p> <p>45.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:</p> <p>a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a</p>	dz. ew. nr 251 (obecnie 251/1, 251/2), 171, 209, 131 ob. Pęcice	2ZP, 2MN, 5MN, 6MN, 1ZR, 2ZR, 1ZN, 1KDZ	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji</p>

<p>Planu);</p> <p>b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):</p> <p>a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,</p> <p>b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,</p> <p>c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,</p> <p>d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,</p> <p>e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,</p> <p>f. maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>i. budynków usługowych: 10 m,</p> <p>ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,</p> <p>iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;</p>
<p>45.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 45.1. i 45.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów</p>

<p>zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.</p>
<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania</p>

<p>oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>
<p>45.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>
<p>45.5. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>
<p>45.6. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni”</p>

<p>przestrzennego.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania</p>

ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:

1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
lub
2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).

45.10. Alternatywnie w przypadku nieuwzględniania w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 45.8., 45.9.) , wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

45.11. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielenie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z

dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego

podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

45.12. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 45.11., 45.5., 45.6.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

45.13. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

45.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

45.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:

„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>45.16. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>45.17. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”. 		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>45.18. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie -</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:
„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”

45.19. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady

wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

45.20. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana

scaleń i podziałów nieruchomości.

45.21. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

(3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w

										<p>historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,</p> <p>c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”</p> <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
			45.25. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.							Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).
			45.26. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).							Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.
46.	2025-12-23	Osoba fizyczna	46.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	dz. ew. nr 144, 253 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ, 2ZR, 2MN, 5MN, 6MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz

zabudowy: 0,01,
c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

46.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 46.1. i 46.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

46.4. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych

zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a)

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

46.5. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

46.6. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:

„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>dwulokalowego”.</p> <p>46.7. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>46.8. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>46.9. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

następującej treści: „a) 2000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”
46.10. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.
46.11. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.
Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz

nieruchomości.

46.12. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.” oraz w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111,

								określono obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowisk na tereny zieleni lub rolnicze.
			46.13. Wniesiono o uwzględnienie i pozostawienie w Planie drogi ustanowionej na działce nr 190, która w obecnym stanie umożliwia mieszkańcom dostęp do działek przylegających do ww. działki.					Uwaga nieuwzględniona, ponieważ tereny w sąsiedztwie działki 190 mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę wewnętrzną 10KDW, która zapewnia również dostęp do drogi dla terenów 3MN i 4MN.
			46.14. Ewentualnie w braku dopuszczalności przyjęcia powyższego rozwiązania, wniesiono o zapewnienie wszystkim działkom przylegającym do działki nr 190 oraz zaplanowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ), stosownego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).					Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną działek sąsiadujących z działką 190 z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ, publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej, drogi wewnętrznej 9KDW, drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDL – ul. Parkowej, dróg klasy dojazdowej 2KDD i 1KDD – ul. Wąskiej. Uwaga została uwzględniona – ustalono obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR z publicznej drogi klasy zbiorczej 1KDZ oraz publicznej drogi klasy lokalnej 3KDL – ul. Źródlanej.
			46.15. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.					Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia

			(1ZR oraz 2ZR).							
47.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>47.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.</p>	dz. ew. nr 265, 217 ob. Pęcice	11MN, 7MN, 9MN, 10MN, 2ZR	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	<p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.</p>
			<p>47.2. Wniesiono o dodanie do §25 Planu pkt 12) o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”.</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>

47.3. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””.

47.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 47.1., 47.2., 47.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

47.5. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych

Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego

<p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>											<p>budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>47.6. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>											<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>47.7. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści</p>											<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

<p>powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>47.8. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>47.9. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”.</p>		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>

			<p>47.10. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>47.11. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p>							<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p>
			<p>47.12. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w</p>							<p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie</p>

pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

47.13. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

		<p>treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.</p>					<p>jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:</p> <p>a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m, c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”</p> <p>Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.</p>
		<p>47.17. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.</p>					<p>Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).</p>
		<p>47.18. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p>					<p>Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.</p>
		<p>47.19. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w</p>					<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w</p>

			pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 47.5. do 47.18.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
48.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>48.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p> <p>48.2. Wniesiono o usunięcie §11 pkt 5) planu i jednocześnie dopuszczenie realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie na terenie oznaczonym w Planie jako tereny zieleni (1ZN).</p> <p>48.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z</p>	dz. ew. nr 122, 147, 181, 201, 249/2 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ, 2ZR, 1ZR, 2ZP, 17MN, 3MN, 4MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zakazu realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów</p>

ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);

c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):

a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,

b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,

d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,

e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f. maksymalna wysokość zabudowy:

i. budynków usługowych: 10 m,

ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,

oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

<p>iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;</p>							
<p>48.4. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 48.1., 48.2., 48.3.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>48.5. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>48.6. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
<p>48.7. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w</p>

sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””

48.8. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 48.5., 48.6., 48.7.), wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).

48.9. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni urządzonej (ZZP) poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie wobec terenu, w kolejności od najbardziej pożądanej:

1. terenu zabudowy

przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na

			<p>mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p> <p>48.10. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 48.9.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <p>1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p> <p>48.11. Alternatywnie w przypadku nieuwzględniania w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 48.9., 48.10.) , wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

48.12. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (2ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

48.13. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 48.12., 48.6., 48.7.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu

Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			<p>(1ZR oraz 2ZR).</p> <p>48.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p> <p>48.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>					<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

48.16. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

48.17. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”.

48.18. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>jednorodzinego lub jednolokalowego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego””.</p>						
<p>48.19. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinego lub jednolokalowego lub dwulokalowego””</p>						<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>48.20. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p>						<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p>

48.21. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

48.22. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych

			<p>obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).</p> <p>48.28. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 48.14. do 48.27.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							obszarze obejmującym Plan.
49.	2025-12-23	Osoba fizyczna	<p>49.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).</p> <p>49.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego</p>	dz. ew. nr 120, 125, 145, 178, 183, 194, 241 ob. Pęcice	1ZN, 1KDZ, 2ZR, 1ZR, 2ZP, 17MN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona a częściowo	<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p>

obszaru:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);
- b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);
- c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):
 - a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
 - b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
 - d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
 - e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f. maksymalna wysokość zabudowy:
 - i. budynków usługowych: 10 m,
 - ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
 - iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń

jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

<p>naziemnych;</p>		
<p>49.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag (tj. uwag nr 49.1. i 49.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>		<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>49.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>49.5. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolą nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
<p>49.6. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii,</p>		<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług</p>

<p>usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni””</p>
<p>49.7. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 49.4., 49.5., 49.6.), wniesiono o wyłączenie z planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN) , teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>
<p>49.8. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni urządzonej (2ZP) poprzez zniesienie przeznaczenia 2ZP i ustalenie wobec terenu, w kolejności od najbardziej pożądanej:</p> <p>1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub</p>

<p>zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty usługowe w otwartym krajobrazie, a lokalizacja nowych obiektów nie może powodować blokowania ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania terenów otwartych. Nie zdecydowano się na wprowadzenie obiektów turystyki i hotelowych, ponieważ swoją przewidywaną kubaturą i intensywnością zabudowy nie wpisują się w powyższą definicję.</p>
<p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren 2ZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p>

			<p>2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p> <p>49.9. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 49.8.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia ZZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <p>1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p> <p>49.10. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 49.8., 49.9.) , wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p> <p>49.11. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ teren ZZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

rekreacyjnej i sportu (ZZR) poprzez zniesienie przeznaczenia ZZR i jego stosowne rozdzielanie na tereny sklasyfikowane jako MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru ZZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.

49.12. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 49.11., 49.5., 49.6.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (ZZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz ZZR).

49.13. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i

związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i

<p>podziału nieruchomości na terenach objętych</p> <p>zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści: „a) powierzchnia działki: - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>
<p>49.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści: „a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>
<p>49.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez</p>

<p>warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego</p>

			<p>usługowego””.</p> <p>49.18. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego””</p> <p>49.19. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.</p> <p>49.20. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu</p>							<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p> <p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p> <p>Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz rozbudowę, zamiast wyznaczania nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

49.21. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla pieszych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i

49.24. Wniesiono o usunięcie z treści Planu całości § 8 pkt) 4 odnoszącego się do zasad wprowadzenia strefy ochrony ekspozycji zabytków.

49.25. Wniesiono o usunięcie z treści Planu § 6 pkt 2) Planu.

49.26. Wniesiono o pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan, który to zakaz został określony w § 11 ust. 1 pkt 7).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było „wrysowanie granicy strefy ochrony ekspozycji zabytkowej kompozycji przestrzennej historycznego założenia podworskiego w Pęcicach, dla której należy ustalić:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których docelowa wysokość przekracza 1,5 m,
- c) nakaz zachowania i podkreślenia przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego.”

Strefa ta powinna być zagospodarowana zielenią naturalną (ZN), umożliwiającą ekspozycję dworu wraz z zielenią, w naturalnym krajobrazie.

Pozostawiono zapis bez zmian, tak aby zachować wyłącznie możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (w tym dwulokalowej).

Uwaga uwzględniona poprzez pozostawienie w Planie zakazu realizacji biogazowni na całym obszarze obejmującym Plan.

			49.27. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwagi od nr 49.13. do 49.26.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).							Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
50.	2025-12-23	Osoba fizyczna	50.1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). 50.2. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni (1ZN) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZN i ustalenie na tym terenie, terenu zieleni rekreacyjnej i sportu (ZR) z ustaleniami zgodnymi z §25 Planu z następującymi zmianami odnośnie do tego obszaru: a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,	dz. ew. nr 268, 220, 244, 197, 177, 126, 151 ob. Pęcice	11MN, 9MN, 10MN, 16MN, 2ZR, 2ZP, 17MN, 3MN, 4MN, 1ZR, 1ZN, 1KDZ	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ teren 1ZN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, znajduje się częściowo na terenie oznaczonym jako ZN, dla którego ustala zakaz lokalizacji zabudowy, oraz częściowo na terenie oznaczonym jako ZR, dla którego nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie spójnego zagospodarowania terenu między drogą 1KDZ i rzeką Raszynką, a więc pozostawiono teren zieleni naturalnej. Nie ma możliwości całkowitego usunięcia z projektu planu miejscowego i zmiany przeznaczenia obszarów oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „ZN” - tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem

kultury, gastronomii, ogródki działkowe, domki letniskowe (§25 pkt. 1) lit. a Planu);
b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności poprzez realizację obiektów służących rekreacji sportu takich jak ogródki działkowe, domki letniskowe, altany wiaty, boiska, korty, budynki gospodarcze stadniny koni i inne obiekty służących rekreacji (§25 pkt. 2 Planu);
c) wskaźniki zagospodarowania terenu (§25 pkt. 8) Planu):
a. maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
b. minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
c. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
d. maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 10%,
e. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f. maksymalna wysokość zabudowy:
i. budynków usługowych: 10 m,
ii. budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
iii. pozostałych obiektów budowlanych: 10 m, z wyjątkiem lotniczych urządzeń naziemnych;

50.3. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia

przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, dla których Studium wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz podstawowe kierunki przeznaczenia terenów jako zadrzewienia, stawy hodowlane, użytki zielone, wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne.

Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w

<p>powyższych uwag (tj. uwag nr 50.1. i 50.2.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							<p>projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>50.4. Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego jako teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR) poprzez zniesienie przeznaczenia 1ZR i ustalenie na tym terenie, terenu zabudowy (MN) lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU).</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ na terenie oznaczonym jako ZR w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice nie ustalono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
<p>49.5. Wniesiono o dodanie do §25 Planu ust. 12 o treści: „Dla działek, na których Plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.”</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ rolę nieprzekraczalnych linii zabudowy jest określenie granic obszarów, poza którymi nie mogą występować budynki, w związku z czym zapis byłby sprzeczny z założeniami wyznaczenia takich linii.</p>
<p>50.6. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu poprzez zmianę §25 ust. 1 lit. b) Planu w następujący sposób: „przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, usługi turystyki i zakwaterowania, w tym hoteli, pól namiotowych, stadnin koni”</p>							<p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia przeznaczenia pod stadninę koni, ponieważ mieści się w przeznaczeniu usług sportu i rekreacji. Nie zdecydowano się na wprowadzenie usług zakwaterowania ze względu na wytyczne do planów miejscowych zawarte w studium, które sugerują, aby zabudowa realizowana była jako obiekty</p>

			<p>przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższej uwagi (tj. uwagi nr 50.8.) wniesiono o ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego w Planie jako teren zieleni urządzonej (ZP) do wąskiego terenu położonego bezpośrednio przy ul. Parkowej oraz ul. Wąskiej, a w pozostałym zakresie zmianę przeznaczenia terenu, poprzez zniesienie przeznaczenia ZP i ustalenie na tym terenie w kolejności preferencji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); lub 2. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). 							<p>teren ZP znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych w rejestrze zabytków nr C-83 i C-111, dla których Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzgodnieniu projektu planu miejscowego określił obowiązek przeznaczenia na obszarze stanowiska na tereny zieleni lub rolnicze.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Teren opisany w uwadze znajduje się poza obszarem sporządzania części A planu miejscowego, w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia. W Studium, na terenie oznaczonym jako ZR, na którym znajdują się działki, nie ustalono możliwości zabudowy</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz U –teren usług, zgodnie z podziałem obszaru 2ZR odpowiadającym rysunkowi pierwotnej treści Planu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z uwzględnieniem, że teren oznaczony w pierwotnej treści Planu jako 6ZP miałby być oznaczony jako MN.</p>							<p>mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto jednym z podanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego jest „określenie przeznaczenia terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.], jako terenów zieleni lub rolnych.”.</p> <p>Uwaga nie dotyczy rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
			<p>50.12. Alternatywnie w przypadku nieuwzględnienia w pełni powyższych uwag (tj. uwag nr 50.11., 50.5., 50.6.), wniesiono o wyłączenie z Planu obszarów oznaczonych jako teren zieleni (1ZN), teren zieleni urządzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).</p>							
			<p>50.13. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach</p>							

objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 9) lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:
- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.

49.14. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wskazanym w §18 pkt 10) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego lub dwulokalowego”.

50.15. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §19 pkt 12) lit. a) poprzez

usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:
„a) powierzchnia działki:

Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².

<p>- nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		
<p>50.16. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wskazanej w §19 pkt 13) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:</p> <p>„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego”.</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>50.17. Wniesiono o zmianę zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w §20 pkt) 11 lit. a) poprzez usunięcie drugiego myślnika oraz uwzględnienie w treści powołanego pkt. Planu - zmiany o następującej treści:</p> <p>„a) powierzchnia działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwulokalowego, - nie mniej niż 2000 m² dla jednego budynku usługowego”. 		<p>Zachowano minimalną powierzchnię działek w zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości dla jednego budynku mieszkalnego dwulokalowego jako 4000 m².</p>
<p>50.18. Wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej</p>		<p>Zachowano powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego</p>

wskazanej w §20 pkt 12) poprzez usunięcie lit. b) oraz uwzględnienie w Planie - zmiany w obrębie lit. a) o następującej treści:

„a) 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednolokalowego lub dwulokalowego”

50.19. Wniesiono o wprowadzenie na terenach objętych oznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) zasady

wskazującej, że preferowany kształt nowo wydzielanych działek powinien mieć kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta, przy czym zapis ten powinien mieć charakter wyłącznie fakultatywny.

50.20. Wniesiono o wprowadzenie do Planu zasady, zgodnie z którą przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy w pierwszej kolejności wykorzystywać istniejące drogi lokalne poprzez ich zachowanie, adaptację oraz

dwulokalowego jako 4000 m².

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy definiuje kształt działek poprzez możliwe do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej szerokości frontu działki i minimalnej powierzchni działki podczas wykonywania scaleń i podziałów oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wyznaczone parametry stanowiące ustalenie planu są wystarczające dla prawidłowego powstawania nowych działek. Ponadto zaproponowane zapisy są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Nie wprowadzono zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ taka zasada byłaby nieprecyzyjna i nie stanowiła by jasnego sposobu przeznaczenia terenów. Projekt planu miejscowego w znacznej mierze wykorzystuje istniejące już

rozbudowę, zamiast wyznaczenia nowych dróg, wymagających kompleksowych scaleń i podziałów nieruchomości.

50.21. Wniesiono o wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) wzdłuż całej planowanej drogi powiatowej klasy zbiorczej (1KDZ).

podziały działek, które wykorzystywane są jako dojazdy do terenów, np. ul. Źródłana (3KDL), ul. Wąska (1KDD) oraz niektóre działki łączące ul. Wąską z Źródlaną (3KDW, 7KDW, 8KDW). W projekcie została określona siatka układu komunikacyjnego, a także ustalono możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i dróg wewnętrznych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi na warunkach opisanych w §10 pkt 2 projektu planu. Ponadto dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych zasadach (§10 pkt 1).

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ warunkami pozytywnego uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest „określenie terenów zlokalizowanych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod numerami AZP 58-65/1 i 58-65/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” [uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011

		teren zieleni (1ZN), teren zieleni urzadzonej (2ZP), teren zieleni rekreacyjnej i sportu (1ZR oraz 2ZR).						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

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. 66 ust. 2 i, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Pęcice, Sokołów", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów – część A, 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Pęcice, Sokołów", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów – część A

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Pęcice, Sokołów" – część A sporządzono na podstawie uchwały Nr XI/115/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Pęcice, Sokołów”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów, zmienionej uchwałą nr III/15/2024 z dnia 28 maja 2024 r., uchwałą Nr XVI/164/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 października 2025 r., uchwałą Nr XX/204/2026 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 marca 2026 r. oraz uchwałą Nr XXII/.../2026 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 kwietnia 2026 r.

LOKALIZACJA PLANU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ponad 131 ha, pomiędzy zachodnią i południową granicą ul. Parkowej, wschodnią granicą Alei Powstańców Warszawy, południową granicą rzeki Raszynki, południową granicą dz. 265 (obręb Michałowice Wieś), wschodnią granicą obrębu ewidencyjnego Sokołów, południową granicą dz. nr 1 (obręb Sokołów), wschodnią i południową granicą dz. nr 126 (obręb Sokołów), południową granicą działki 125 (obręb Sokołów), wschodnią granicą obrębu ewidencyjnego Pęcice, następnie liniami w kierunku zachodnim i południowym zgodnie z rysunkiem planu, północną granicą działki 220 (obręb Pęcice), a następnie linią łączącą ją z południowo-wschodnim wierzchołkiem dz. 228 (obręb Pęcice), wschodnią granicą działek 229, 230, 231, 232 (obręb Pęcice), południową granicą dz. 232 (obręb Pęcice), ul. Źródlaną, południową granicą dz. 283 (obręb Pęcice), ul. Wąską, południową granicą dz. 297/2 i 297/1 (obręb Pęcice).

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar w większości jest niezainwestowany – są to grunty orne i łąki. Wzdłuż ulicy Parkowej oraz Wąskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą. Przy ul. Parkowej 1G zlokalizowany jest parking pojazdów. W niedalekim sąsiedztwie, w kierunku północnym, znajduje się zabytkowy cmentarz wojenny wpisany do rejestru zabytków. Przy południowej granicy opracowania planu funkcjonuje ujęcie wody głębinowe wraz z terenem ochrony bezpośredniej w najbliższym otoczeniu. Fragmenty terenu położone są w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, rejonów obszarów zdrenowanych, stanowisk archeologicznych. Przez obszar opracowania planu przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV i 220 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia.

Teren stanowią użytki rolne (R, Ps) klas III - VI, grunty zadrzewione i zakrzewione na gruntach ornych (Lzr), łąki (Ł), grunty rolne zabudowane (Br), grunty pod rowami (W), nieużytki (N), grunty zabudowane i zurbanizowane (B, Bp, dr, Tp), tereny różne (Tr).

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) teren planu miejscowego „Pęcice, Sokołów” – część A przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną (M4), tereny zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie przyrodniczym (ZR), tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony (ZN), a także pod zabudowę mieszkaniową siedliskową, na bazie danej wsi (M3), tereny mieszkaniowe jednorodzinne (M1), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny cmentarzy (ZC), tereny usług i zieleni urządzonej (UZ), tereny usługowo-handlowo-produkcyjne o dużej aktywności gospodarczej (UG) oraz układ komunikacyjny: tereny dróg, ulic publicznych oraz istniejące i projektowane ścieżki rowerowe.

Studium wyznacza ul. Parkową jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej, a także przebieg obwodnicy Pęcic i Sokołowa, który jest określony do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z projektowanymi ważniejszymi ścieżkami rowerowymi. Na terenie wyznaczono także projektowany ciąg pieszo-rowerowy. Zgodnie z zapisem Studium „W przypadku przesunięcia przebiegu projektowanej obwodnicy Sokołowa KDZ pomiędzy ul. Parkową KDL a ul. Sokołowską KDL w kierunku północnym, należy doprecyzować północne granice wyznaczonych terenów mieszkaniowych (M4)”. Taki sam zapis zastosowano dla terenu UZ.

Ponadto, Studium zaleca przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na nowych terenach mieszkaniowych, dla których następuje zmiana przeznaczenia z gruntów rolnych lub leśnych na tereny budowlane.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Fragmenty analizowanego terenu znajdują się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”. Tereny objęte planem miejscowym przeznaczone są pod ulice dojazdową – fragment ul. Wąskiej, oraz ulicę lokalną – ul. Parkową. Wzdłuż ulicy Parkowej projektuje się szpaler drzew oraz ścieżkę rowerową. Część terenu znajduje się także w granicach terenu a1.10 MN – tereny mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie na jednej z działek zlokalizowana jest istniejąca stacja trafo.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Pęcice, Sokołów" – część A jest opracowanie ustaleń planistycznych do polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Plan pozwoli określić nowe założenia urbanistyczne, dla terenu, który obecnie jest w większości niezainwestowany, a w przyszłości może stanowić atrakcyjne miejsce dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów rekreacji. Sporządzenie planu umożliwi zachowanie terenów i elementów otoczenia cennych przyrodniczo, a także z walorami zabytkowymi oraz zaprojektowanie funkcjonalnych, dostępnych komunikacyjnie obszarów pod przyszłe zainwestowanie.

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 oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, 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 17 grudnia 2021 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 z powodu braku gruntów leśnych i rolnych klas chronionych.

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 "Pęcice, Sokołów", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice i wieś Sokołów – część A, 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. Planem miejscowym objęto obszar wiejski wymagający określenia przyszłego sposobu zagospodarowania. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Wytyczono nowy lokalny układ komunikacyjny, który ułatwi rozwój mieszkaniowy oraz usługowy obszaru oraz wytworzy główne ciągi reprezentacyjnych ulic lokalnych. 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, maksymalnej liczby kondygnacji budynków 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. Z uwagi na rolniczy charakter podziałów geodezyjnych oraz rozdrobnienie działek plan ustala granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. 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 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 garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami 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, 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.

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, 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.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – na obszarze grunty rolne klas chronionych zostają zachowane jako tereny rolne i zieleni naturalnej.

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 oraz przyłącza, należy realizować w formie kablowej.

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz wskazanie obszarów stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. Wskazano cmentarz wojenny wpisany do rejestrów zabytków nieruchomych decyzją o wpisie nr 1467-A z dnia 20.02.1992 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne. Dla najbliższego otoczenia cmentarza wprowadzono strefy ochrony ekspozycji zabytków zapewniające zachowanie odpowiedniej widoczności cmentarza wojskowego oraz przedpola widokowego zabytkowego parku podworskiego w Pęcicach.
- 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 znacznych terenów w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych, które przestają być użytkowane rolniczo i stają się odłogami. W planie miejscowym umożliwiono, na znacznych obszarach, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wbudowanych, zabudowy usługowej, w tym licznych usług rekreacyjnych. Ustalenie nowego układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobionych nieruchomości bardziej optymalne zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż.
- 6) **Prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla potencjalnych inwestorów oraz poprzez uwzględnienie wniosków, w których właściciele wnioskowali o przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.
- 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 16 stycznia 2012 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2025 r. do 8 grudnia 2025 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 25 listopada 2025 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 23 grudnia 2025 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) 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 obejmuje grunty stanowiące użytki rolne klas III, które w planie przeznaczają się pod tereny rolne i zieleni naturalnej; większość obszaru w Studium od lat przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz tereny zieleni, w związku z czym na niniejszym obszarze nie ma dodatkowych 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 oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

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, 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 ze zm.), 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 oraz odpowiada na zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, 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.

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, ciągów pieszo-rowerowych oraz terenów zieleni urządzonej.

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

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