

UCHWAŁA Nr _____/2015
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia _____ 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Parkowa” w Pęcicach Małych, stanowiącego zmianę
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z Uchwałą Nr XX/194/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, po stwierdzeniu nienaruszalności przez plan ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Parkowa” w Pęcicach Małych, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2.

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
 - 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
 - a) wyjaśnienie używanych pojęć,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - f) ustalenia w zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy,
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - j) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - k) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.
2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
 - 2) rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu,
 - 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do planu.
3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - c) **ZP/U** – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
 - d) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - e) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
 - f) **ZC** – tereny cmentarzy,
 - g) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej i infrastruktury technicznej,
 - h) **KPJ** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych i infrastruktury technicznej,
 - 5) obiekty i obszary podlegające ochronie, w tym wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) cmentarz wpisany do rejestru zabytków,
 - c) granice zespołu parkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - d) granice strefy ochrony konserwatorskiej wraz z opisem,
 - e) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:
 - a) granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
 - b) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m,
 - c) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.
4. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej Uchwały,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych przepisów,
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) **nowo wydzielonej działce lub działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę lub działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały,
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997,
- 11) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane,
- 13) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku zdefiniowaną w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane,
- 14) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 16) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej. Linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termoizolacji,
 - b) części podziemnych budynków, wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
 - c) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych i niewyznaczonych na rysunku planu,
 - e) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 17) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek formie wizualnej, eksponowany za pomocą:
 - a) specjalnych nośników bilbordy, baneru, tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,

- b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne fragmenty zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, chodnikach i ogrodzeniach,
- c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w § 8 ust. 5, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. W przypadku lokalizacji zabudowy od strony dojazdów niewydzielonych na rysunku planu ustala się zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od granicy tych dojazdów.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m,
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych,
- 4) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

- 1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 5 m²,
- 2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami WS, ZC, ZP, KDL, KPJ, KŚ.

§ 8.

1. W celu osiągnięcia pożądaných efektów funkcjonalno-przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego, na całym obszarze planu ustala się:
 - 1) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych,
 - 2) dopuszczenie stosowania dachów spadzistych o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°,
 - 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej.
2. Ustala się wysokość podpiwniczenia budynków maks. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.
3. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach: MN/U, U, ZP/U – 40 m.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojazdów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu

użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

6. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
 - b) nakaz zastosowania w indywidualnych lub lokalnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie,
- 2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 3) zakaz prowadzenia działalności, w tym z zakresu usług, powodującej przekroczenie dopuszczonych przepisami odrębnymi standardów środowiska oraz zanieczyszczeń poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) ZP/U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę zabytkowego cmentarza wpisanego do rejestru zabytków (cmentarz katolicki z połowy XIX w. nr rejestru 1468 położonych przy kościele parafialnym p.w. św. Piotra i Pawła) i oznaczonego na rysunku planu,
- 2) dla obiektu określonego w pkt 1 obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń i planowanych działań inwestycyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 3) ustala się granice zespołu parkowego (park krajobrazowy założony na początku XX w. wg projektu Franciszka Szaniora) wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
- 4) w zasięgu granic określonych w pkt 3, ustala się:
 - a) nakaz ochrony krajobrazu historycznego układu założenia parkowego, w tym istniejącego drzewostanu, alei i szpalerów drzew, zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz ciągów pieszych, cieków wodnych i innych elementów wystroju założenia parkowego,
 - b) nakaz odbudowy historycznych obiektów małej architektury i innych elementów wystroju architektonicznego wykorzystanego przy realizacji historycznego założenia parkowego,
 - c) nakaz zachowania historycznego układu dróg,

- d) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
 - e) nakaz ochrony panoramy krajobrazowej założenia parkowego, z uwzględnieniem osi wglądu w założenie parkowe, od strony dróg oznaczonych symbolami 1.KDL i 2.KDL,
- 5) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. 58-65/10) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 6) na obszarach strefy, o której mowa w pkt 5 roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu,
- 2) w granicach Obszaru, o którym mowa w pkt 1 ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 3) wskazuje się zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu,
- 4) w zasięgu granic obszaru określonego w pkt 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią, w tym zakazu realizacji zabudowy.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U** i **1.U** – 800 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **3.MN/U** – 1000 m²,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **1.ZP/U** – 1200 m²,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **1.ZP** – 2000 m²,
- 2) minimalny front nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, **U**, **ZP/U** i **ZP** – 18 m,
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – 1 m², z dopuszczeniem wydzielania na całym obszarze planu,
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

§ 13.

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

- 1) granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, oznaczoną na rysunku planu i obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m licząc od osi linii w obie strony,
- 2) w zasięgu granic określonych w pkt 1 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) granicę strefy sanitarnej od cmentarza 50 m, oznaczoną na rysunku planu,
- 4) granicę strefy sanitarnej od cmentarza 150 m, oznaczoną na rysunku planu,
- 5) w zasięgu granic określonych w pkt 3 i pkt 4 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej

z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, ujęć wody oraz dopuszczenia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem uzbrojenia budynków w infrastrukturę wodociągową,

- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących dla lotniczych urządzeń nadziemnych – radarów dozoru o nr rejestru SUR/M/B/2001/1/2008, SUR/M/B/2004/1/2008, SUR/M/B/2006/1/2008, SUR/M/B/2011/1/2008.

§ 14.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 3) drogi oznaczone symbolami KDL stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość pasów drogowych dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
 - b) określenie dla nowych inwestycji wskaźników minimalnej ilości miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
 - usług i handlu – 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych,
 - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 15.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na całym obszarze planu:
 - a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nieobjęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
 - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL, KPJ wskazanych na

rysunku planu, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

- dn. 90 dla wodociągów,
 - dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
 - dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
 - dn. 32 dla gazociągów,
- d) w przypadkach braku możliwości technicznych realizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób określony w lit. c dopuszczenie innego prowadzenia liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń,
- e) przy projektowaniu nowych inwestycji nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami nakaz ich przeniesienia lub odpowiedniego zmodyfikowania, przy uwzględnieniu warunków technicznych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci,
- 2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) nakaz realizacji nowych sieci wodociągowych w układzie promienisto-pierścieniowym,
 - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
 - b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz realizacji zbiorników, o których mowa w lit. c na terenach położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji, z jednoczesną likwidacją zbiorników bezodpływowych,
 - f) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych częściach pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki,
 - g) odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 4) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15 kV/nN,
 - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
 - d) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu

- kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
- 5) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia,
 - b) w celu zaopatrzenia w gaz nowych odbiorców nakaz rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące,
 - c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - e) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji szafek gazowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w linii ogrodzeń i otwieranych na zewnątrz ogrodzeń, zakazu lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągów oraz zapewnienia dostępu do urządzeń liniowych uzbrojenia gazowego w celu wykonywania bieżących napraw i konserwacji,
 - f) nakaz przeniesienia gazociągów, które w wyniku przebudowy dróg znalazły się pod jezdnią w pas drogowy poza jezdnię,
 - g) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów w trakcie robót budowlanych przed uszkodzeniami spowodowanymi przez sprzęt ciężki i samochody,
 - 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
 - 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych,
 - 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego, w tym:
 - a) ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych i wód powierzchniowych,
 - b) odległości budynków i ogrodzeń od rzeki Utraty, w tym zakazu lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Utraty położonej poza granicami planu oraz zakazu lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Utraty położonej poza granicami planu,
 - c) zapewnienia swobodnego dostępu do rzeki Utraty położonej poza granicami planu,
 - d) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych,
 - e) nakaz uwzględnienia w terenach zmeliorowanych w pracach związanych z realizacją liniowych elementów infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z odprowadzeniem wód opadowych, zbiorników retencyjnych oraz pracach związanych ze zmianą przebiegu urządzeń melioracyjnych i wznoszeniem budowli komunikacyjnych, obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 16.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się lokalizację obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych, za wyjątkiem dopuszczenia sytuowania tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP** i **ZP/U** związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej jednak niż na okres 5 miesięcy.

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN/U do 3.MN/U ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej i budynków usługowych wolnostojących lub budynków usługowych w zabudowie bliźniaczej,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, realizowanego bez budynków usługowych,
 - budynków usługowych wolnostojących lub budynków usługowych w zabudowie bliźniaczej realizowanych bez budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty) oraz usług finansowych i rzemieślniczych,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych – 200 m², dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży.
- 3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/U, 2.MN/U – **12 m**,
 - budynków mieszkalnych i usługowych na terenie oznaczonym symbolem 3.MN/U – **10 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **35%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/U, 2.MN/U – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie oznaczonym symbolem 3.MN/U – **70%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
 - na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/U, 2.MN/U – **800 m²**,
 - na terenie oznaczonym symbolem 3.MN/U – **1000 m²**.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) zabudowa usługowa.

- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług kultu religijnego, pracy duszpasterskiej, kultury,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży.
- 3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych – **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – **800 m²**.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP/U** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) zieleń urządzonej i zabudowa usługowa.
- 2) **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dopuszcza się:
 - urządzenie terenu zielenią w formie założenia parkowego bez udziału zabudowy usługowej,
 - realizację zabudowy usługowej z zakresu usług kultu religijnego, pracy duszpasterskiej, kultury, sportu i rekreacji, wkomponowanej z zieleni urządzonej w formie założenia parkowego,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów przewidzianych do organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych,
 - c) dopuszcza się realizację domów zakonnych,
 - d) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy przeznaczony na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową,
 - e) zakazuje się realizację budynków gospodarczych i garaży.
- 4) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – **12 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – **1200 m²**.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) wody powierzchniowe.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile lokalizacja związana jest z gospodarką wodną, przeciwpowodziową lub realizacją zbiorczego systemu wodno-kanalizacyjnego.
- 3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **90%** powierzchni terenu.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP** i **2.ZP** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) zieleń urządzonej.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję zieleni urządzonej, bez zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym placów zabaw, pól golfowych i boisk,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych, w tym budynków socjalno - administracyjnych, gospodarczych i wiat,
 - d) w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o znaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 11 pkt 4.**
- 3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków socjalno-administracyjnych – **8 m**,
 - wiat i budynków gospodarczych – **6 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,2**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **10%** powierzchni terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **70%** powierzchni terenu.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) teren cmentarza.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu.
- 3) **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **50%** powierzchni terenu.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL**, **2.KDL** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej i infrastruktury technicznej.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,
 - b) ustala się szerokość pasa drogowego dróg oznaczonych symbolami:
 - 1.KDL – plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 7-8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2.KDL – plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 5-11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KPJ** ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny i infrastruktury technicznej.
- 2) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem ciągów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) ustala się szerokość pasa drogowego ciągu – 5-8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 26.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, uchwalony Uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2002r. Nr 37, poz. 1023).

§ 27.

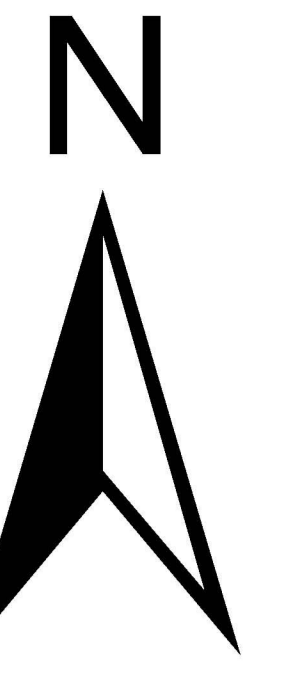
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 28.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



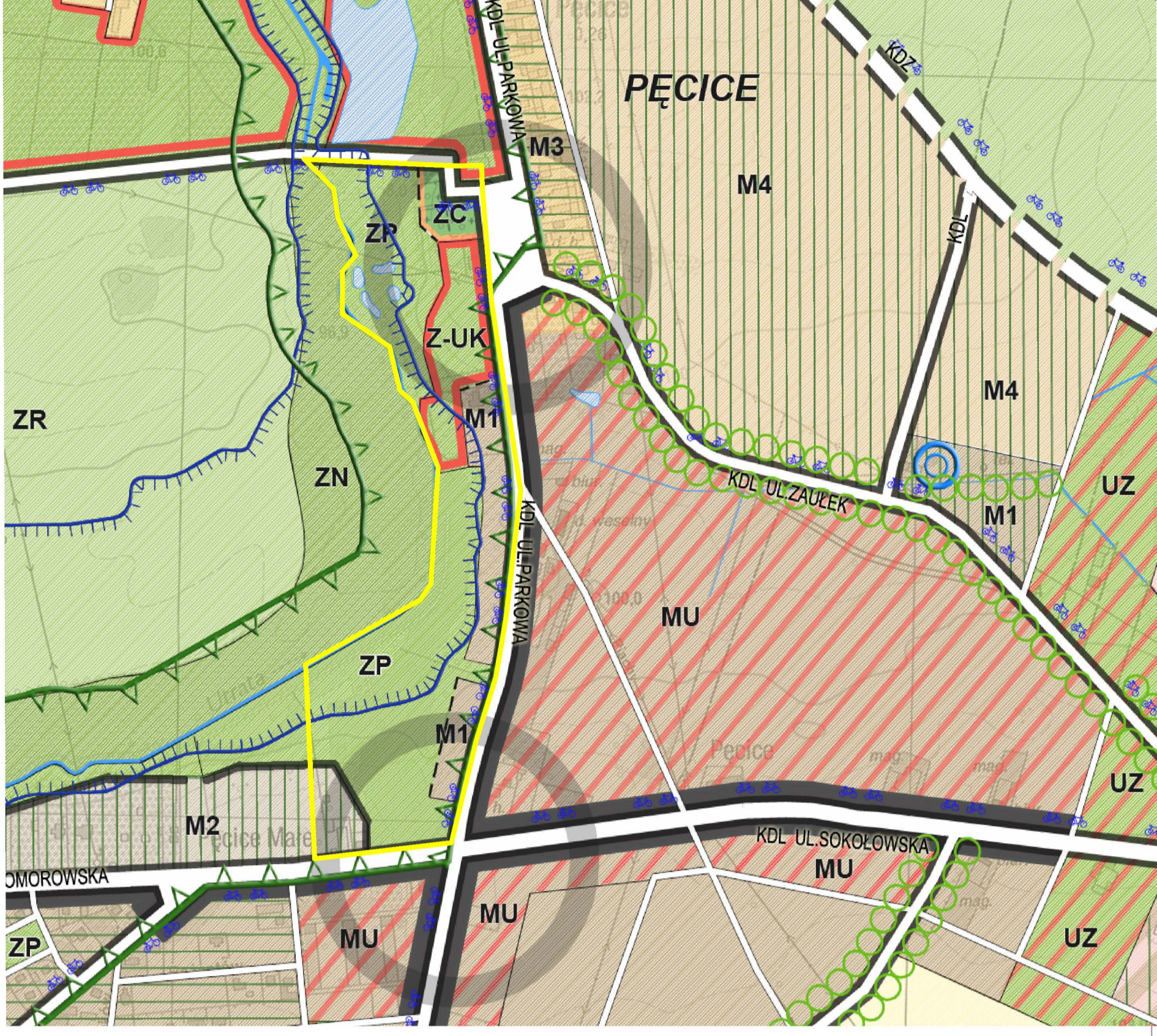
GMINA MICHAŁOWICE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „PARKOWA”

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA.....
SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE



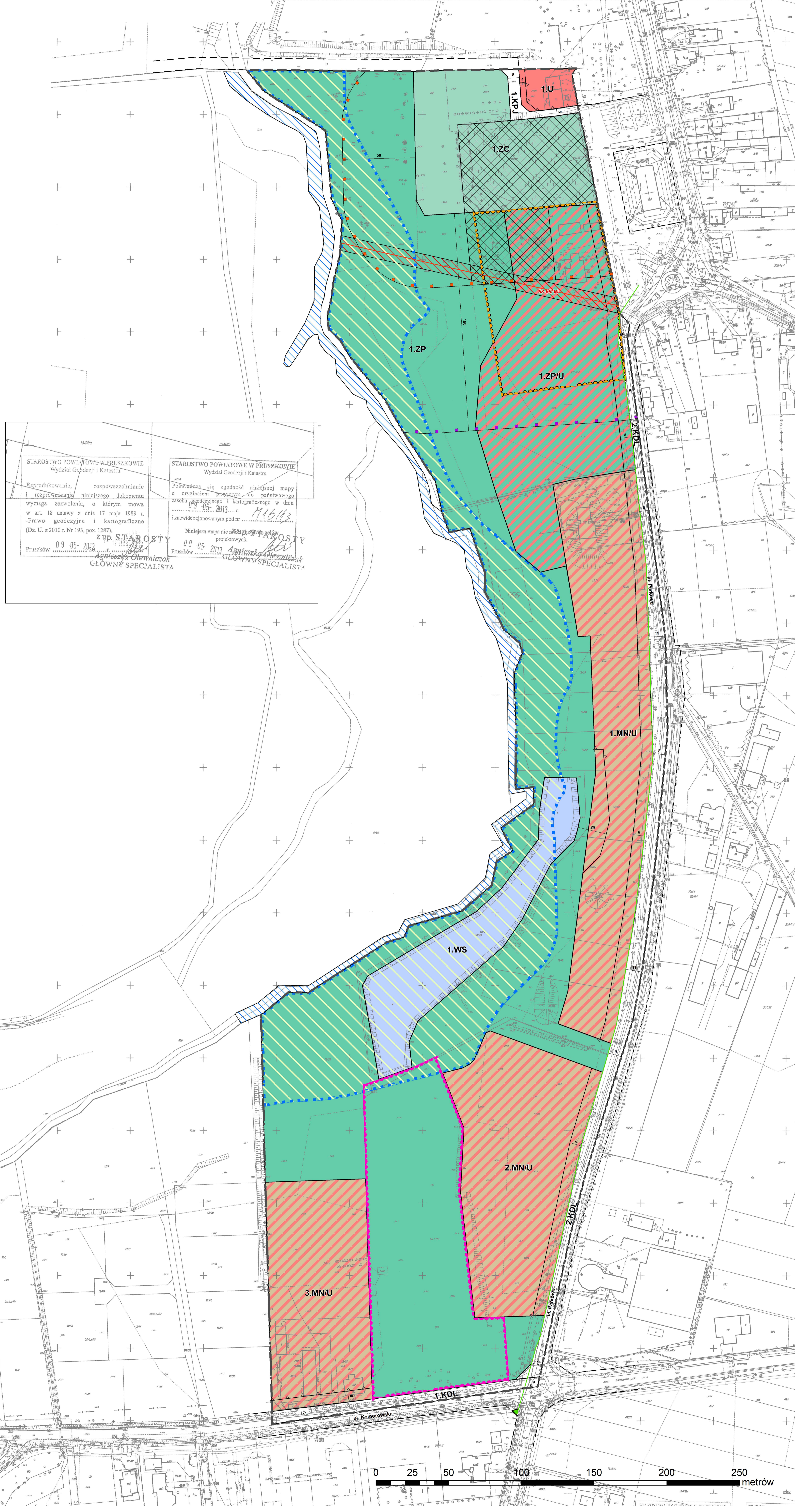
GRANICE PLANU

LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

Detailed legend table for the spatial planning study, listing symbols for land use zones, infrastructure, and other spatial planning elements.

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenów:**
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- ZP/U - teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
- WS - teren wód powierzchniowych
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZC - teren cmentarza
- KDL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej i infrastruktury technicznej
- KPJ - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdni i infrastruktury technicznej
- Obiekty i obszary podlegające ochronie, w tym wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**
- granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- cmentarz wpisany do rejestru zabytków
- granice zespołu parkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków
- granice strefy ochrony konserwatorskiej wraz z opisem
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
- granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- Oznaczenia informacyjne:**
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN
- rzeka Utrata położona poza granicami planu



STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE
Wydział Geodezji i Katastru
Reprodukcja, rozpowszechnienie i rozpraszanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287).
Pruszcz 09-05-2013
z up. STAROSTY
Agnieszka Olewniczak
GŁÓWNY SPECJALISTA

0 25 50 100 150 200 250 metrów

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr _____/2015
Rady Gminy Michałowice
z dnia _____ 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu
§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Parkowa”** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	07.07.14	Osoba fizyczna	Odstąpienie od uchwalenia projektu planu ze względu na możliwość kolizji jego ustaleń z drogą wskazaną do realizacji w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Trasa Ksiąząt Mazowieckich)	-	Obszar planu		X		X	Projekt planu został uzgodniony przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności jego ustaleń z planem województwa mazowieckiego, co wskazuje na brak kolizji drogi wskazanej w uwadze z ustaleniami projektu planu oraz powoduje, że uwaga jest w tym zakresie nieuzasadniona.

2	08.07.14	Osoba fizyczna	<p>1. powiększenie zasięgu terenu 2.MN/U (połączenie z terenem 3.MN/U)</p> <p>2. dopuszczenie realizacji na działce budowlanej więcej niż 1 budynku usługowego (ze względu na planowaną inwestycję ośrodka dla osób starszych składającego się z kilku budynków)</p> <p>3. zmiana wskaźników: maksymalnej powierzchni zabudowy na 40%, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 40%, maksymalnej intensywności zabudowy na 1 z ustalonych odpowiednio 35%, 50%, 0,8</p> <p>4. zmniejszenie wskaźnika parkingowego dla zabudowy jednorodzinnej z ustalonego 2/mieszkanie na 1/mieszkanie</p> <p>5. dopisanie w par. 22 symbolu terenu 2.ZP</p>	12/6	2.MN/U, 2.ZP	X pkt 2, 3, 5, 6 (część)	X pkt 1, 4, 6 (część), 7	X pkt 2, 3, 5, 6 (część)	X pkt 1, 4, 6 (część), 7	<p>1. uwzględnienie uwagi spowodowałoby istotne naruszenie ustaleń Studium, w jego ustaleniach zakłada się realizację zwartych zespołów zieleni urządzonej, komponowanej w dolinie rzeki, dopuszczenie w studium granic terenów inwestycyjnych zostało maksymalnie wykorzystane w projekcie planu</p> <p>2, 3. zmiany uzasadnione zakresem planowanej inwestycji, znaczna powierzchnia działki oraz otoczenie zespołami zieleni urządzonej pozwolą na realizację zespołu zabudowy usługowej atrakcyjnej architektonicznie skupionej w jednolity zespół przestrzenny</p> <p>4. w obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych, uwzględnienie uwagi w tym świetle spowodowałoby utrudnienia komunikacyjne w obszarze planu</p>
---	----------	----------------	--	------	-----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--

Cd.2			<p>6. dopuszczenie realizacji na terenie 2.ZP realizacji obiektów związanych z obsługą terenów rekreacyjno-sportowych (w tym budynków gospodarczych, socjalnych, wiat) oraz obiektów sportowych typu boiska, korty tenisowe, pola golfowe</p> <p>7. ustalenie wielkości renty planistycznej na poziomie 0%</p>						<p>5. brak symbolu terenu stanowi błąd pisarski i zostanie uwzględniona w projekcie planu</p> <p>6. dopuszczenie realizacji obiektów związanych z obsługą terenów rekreacyjno-wypoczynkowych jest zgodne z obowiązującym Studium, realizacja takich obiektów może być niezbędna ze względu na znaczną powierzchnię terenów zieleni urządzonej, przy czym realizację obiektów dopuszcza się wyłącznie na terenach położonych poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią</p> <p>7. uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>
------	--	--	--	--	--	--	--	--	---

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

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Parkowa”** obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnymi, w tym w zakresie przebudowy dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią (inwestycje na terenie oznaczonym symbolem KPJ) oraz finansowanie oświetlenia ulic,
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg obejmujące realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej niezbędnej do uzbrojenia terenów w obszarze planu oraz urządzania i utrzymania cmentarza (teren oznaczony symbolem ZC).

§ 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym z zakresu m.in. ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w **§1** może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w **§1** realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej służących przyłączeniu poszczególnych obiektów budowlanych do sieci zbiorczych jest przedmiotem umów zainteresowanych stron i nie należy do zadań własnych gminy.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej uchwale podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zmianami). Wydatki majątkowe gminy i wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Gminy Michałowice oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Michałowice.

§ 4.

1. Zadania, o których mowa w **§1** finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zmianami), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Michałowice wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy).
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami).

Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Parkowa” w Pęcicach Małych, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”:

Potrzebę sporządzenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdziła Rada Gminy Michałowice w uchwale Nr XX/194/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”.

W planie uwzględniono ustalenia dotyczące zmiany przeznaczenia terenów wynikające z obecnego stanu zagospodarowania, rozwoju przestrzennego i gospodarczego tego obszaru oraz ze składanych wniosków i uwag do planu. Przede wszystkim, na wniosek właścicieli nieruchomości oraz Rady Sołectwie wsi Pęcice, uwzględniono zmianę przeznaczeń terenów i powiększenie terenu cmentarza parafialnego w Pęcicach.

Opracowany plan ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, że przewidywane funkcje i rozwiązania zawarte w planie są zgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z 28 marca 2011 r.

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują wyłącznie grunty zabudowane, drogi i grunty rolne, dla których zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze lub nieleśne wydane zostały do obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego lub do planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego 30 czerwca 1992r., który przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004r.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zmianami).

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie proponowanej uchwały.