

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice
obszaru „Leśna” 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 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Leśna” 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 szczegółowych 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) ścieżka rowerowa;
 - 5) rowy melioracyjne;
 - 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej,
 - d) **KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,
 - e) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej;
 - 7) obszary podlegające ochronie, w tym wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice stref ochrony konserwatorskiej wraz z opisem,
 - b) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - c) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).
4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".
5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

Ilekoć 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) **nowo wydzielonej działce** – należy przez to rozumieć działkę wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz innych obiektów budowlanych 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.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów i dojeżdżających.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w § 8 pkt 7, 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.

§ 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;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów.

§ 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 2 m²;
- 2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDD, KDW i ZN.

§ 8.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia 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;
- 4) maksymalna wysokość podpiwniczenia budynków do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzeźba terenu jest najwyższa;
- 5) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – 25 m,
 - b) MN/U – 40 m;
- 6) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) zachowanie istniejącej zabudowy 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;
- 8) dopuszczenie usytuowania 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) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW i 1.KDD, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.

§ 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) 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;
 - 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10.

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

- 1) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych nr ewid. 59-64/24 i 59-64/48 w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarach stref, o których mowa w pkt. 1 prowadzenie robót ziemnych lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów 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 wskazuje się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt. 1 ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 3) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 4) w zasięgu granic obszarów określonych w pkt. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;
- 5) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”;
- 6) dla obszaru, o którym mowa w pkt. 5 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:
 - a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów niezwiązanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w lit. a i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do odbiorników,
 - c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 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 i 1.MN – 900 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.MN – 2000 m²;

- 2) minimalny front nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U – 17 m;
- 3) 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 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 umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) nakaz wykonania w liniach rozgraniczających drogi ścieżki rowerowej wskazanej na rysunku planu;
- 5) 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 12,5 m x 12,5 m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia tych miejsc w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania/mieszkanie,
 - usług i handlu – 2 miejsca do parkowania /100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych.

§ 15.

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

- 1) na całym obszarze planu:
 - a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDD i KDW,

- c) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienioną w lit. b drogą, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
 - dn. 90 dla wodociągów,
 - dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
 - dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
 - dn. 32 dla gazociągów;
- 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 uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociagowych 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 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) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji, z jednoczesną likwidacją zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - f) 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) 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, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie

- lokalizacji szafek gazowych, odległości ogrodzeń od sieci gazowych oraz zapewnienia dostępu do urządzeń gazowych,
- e) 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, w tym rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu,
 - b) odległości budynków i ogrodzeń od urządzeń melioracyjnych i rzeki Utraty położonej poza granicami planu, w tym zakazu lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki, 3,0 m od rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu i położonych poza jego granicami oraz zakazu lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Utraty położonej poza granicami planu, rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu i położonych poza jego granicami,
 - c) zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych i rzeki Utraty,
 - d) dopuszczenia przebudowy, zamiany na rurociągi, przebudowy przepustów lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
 - e) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych,
 - f) nakazu uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego 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, realizowanych na terenach zmeliorowanych.

§ 16.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 3) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: **12 m**, za wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy - **5 m**,

- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – **900 m²**.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) **10 m**, za wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy - **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,3**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – **70%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – **2000 m²**.

§ 20.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku usługowego wolnostojącego,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego realizowanego bez budynku usługowego,
 - jednego budynku usługowego wolnostojącego realizowanego bez budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, kultury, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego oraz usług finansowych,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) **12 m**, za wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy - **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,1**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **35%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – **50 m²**,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – **900 m²**.

§ 21.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona;

- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) przeznaczenie terenu na cele zieleni nieurządzonej, w tym łąk, pastwisk, zadrzewień oraz zieleni położonej wzdłuż cieków wodnych pełniące istotną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej i nie ma możliwości technicznych innej ich lokalizacji,
 - c) zakaz realizacji zabudowy,
 - d) w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia § 11 pkt. 4.

§ 22.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 24.

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 2002 r. nr 37, poz. 1023).

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 26.

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

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Leśna” w Pęcicach Małych, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Do opracowania planu przystąpiono w związku 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”.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu Pęcice Małe o pow. około 3,6 ha położoną pomiędzy ulicą Leśną i rzeką Utratą.

3. Cel sporządzenia planu.

Cały obszar opracowywanego planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego. Podjęta procedura planistyczna dla obszaru opracowania stanowi zmianę tego planu, realizowaną m.in. na wnioski właścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania. W obowiązującym planie miejscowym podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem realizacji usług. W sporządzanym projekcie planu główne założenia urbanistyczne obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania zostały zachowane. Podstawowym celem sporządzenia planu jest uregulowanie zasad obsługi komunikacyjnej oraz dostosowanie przyjętych w obowiązującym planie wskaźników i parametrów urbanistycznych do ustaleń studium i zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

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 2002 r. nr 37, poz. 1023).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W obecnym stanie zagospodarowania terenów przeważająca ich część stanowi elementy zieleni nieurządzonej położonej w dolinie rzeki Utraty. Ze względu na bardzo wysoki potencjał przyrodniczo – krajobrazowy tych terenów pełnią one istotne role w systemie przyrodniczym gminy, budując najważniejszy korytarz ekologiczny w tym systemie. Obszar ten cechuje się bardzo wysokim procentem powierzchni biologicznie czynnej i zachowanymi obszarami z dominacją zieleni naturalnej i półnaturalnej. Tereny zabudowane zlokalizowane są w pierzei ulicy Leśnej. Są one nieliczne i są to działki budowlane zagospodarowane funkcją mieszkaniową jednorodziną.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Michałowice.

Kierunki rozwoju zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach opracowania zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, które zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną

obszaru gminy wykonaną w tym dokumencie obszar opracowania znalazł się w następujących terenach funkcjonalno - rozwojowych:

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Charakterystyka zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD, są to tereny: osiedla Michałowice, osiedla Komorów, a także Nowej Wsi, Granicy i Pęcic. W przeważającej części tereny te posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- 1) zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- 3) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Wytyczne do planów miejscowych

Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- 1) które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod
- 2) uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- 4) w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego
- 5) warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w Zespole przyrodniczo-krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- 6) zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- 7) wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 8) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w wysokości 1000 m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800 m² należy traktować, jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednolicenia zainwestowania. Dotyczy to m.in. terenów położonych w Granicy, Nowej Wsi, Komorowie Wsi i Pęcicach Małych.

ZN – tereny otwarte w ciągu rzek /pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- 1) zadrzewienia i niewielkie powierzchnie leśne (do 15 ha);
- 2) stawy hodowlane;
- 3) użytki zielone;
- 4) wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne;
- 5) urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska.

Wytyczne do planów miejscowych

- 1) wymagane wyodrębnienie użytków ekologicznych z terenów ZN - jako terenów zasługujących na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów środowiska, jak: naturalne zbiorniki wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, starorzecza, oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin i zwierząt – poprzez Decyzję Wojewody lub Uchwałę Rady Gminy;
- 2) doprecyzowanie granicy z terenami M4 w Pęcicach Małych,
- 3) zagospodarowanie związane z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 4) uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”. Dla obszaru Zbiornika obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:

- a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
- b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

Obszar planu znajduje się również w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%). Dla obszarów tych w planie ustalono nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

Wynikający z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne obejmował uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele

nieleśne. Grunty podlegające tej procedurze obejmowały powierzchnię **0,1226 ha**. Wszystkie grunty objęte wnioskiem skierowanym do Marszałka Województwa Mazowieckiego uzyskały wymaganą przepisami prawa zgodę na zmianę przeznaczenia. W zakresie gruntów rolnych klasa bonitacyjna gleb nie powodowała konieczności uzyskania stosownej zgody.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą one ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny. Ustalono także nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W granicach planu ochroną konserwatorską objęte są stanowiska archeologiczne nr ewid. 59-64/24 i 59-64/48. Ma to miejsce w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu. Dla stanowisk w planie ustalono, że prowadzenie robót ziemnych lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W granicach planu nie stwierdza się występowania obiektów lub obszarów stanowiących zagrożenie dla zdrowia, życia i mienia ludzi lub stanowiących istotne ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenów, za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których pisano we wcześniejszych rozdziałach oraz konieczności uwzględnienia 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.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w wymaganej liczbie miejsc parkingowych realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Przyjęte stawki procentowe renty planistycznej wynoszą 30% dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Michałowice.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminy Michałowice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w obszarze planu nie ma potrzeby, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe (funkcjonujące do czasu wykonania sieci zbiorczej) są dopuszczone wyłącznie dla systemu wodociągów i kanalizacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Wykluczenie możliwości realizacji systemów zbiorczych w zakresie tej sieci spowodowane jest brakiem w obszarze gminy zbiorczej sieci ciepłowniczej.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę publiczną oznaczoną w planie symbolem KDD. Droga ta będzie pełnić również funkcję drogi służącej bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym w zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek niesąsiadujących bezpośrednio z tą drogą będzie realizowany poprzez wyznaczone w planie oraz wydzielane w miarę potrzeb (nieoznaczone w planie liniami rozgraniczającymi) drogi wewnętrzne. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w

tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Wójt wystosował również odpowiedni wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i uzyskał stosowaną zgodę.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice, w prasie lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Jedna uwaga złożona w trakcie wyłożenia została odrzucona ze względu na swoją bezprzedmiotowość, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy w celu uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice i może być udostępniona z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Michałowice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiające ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miejscowością Pęcice Małe i obszarami objętymi granicami planu. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączenie układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Realizowane one będą w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, niepowiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Michałowice.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wynikały z podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów.

Wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwagi złożonej w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

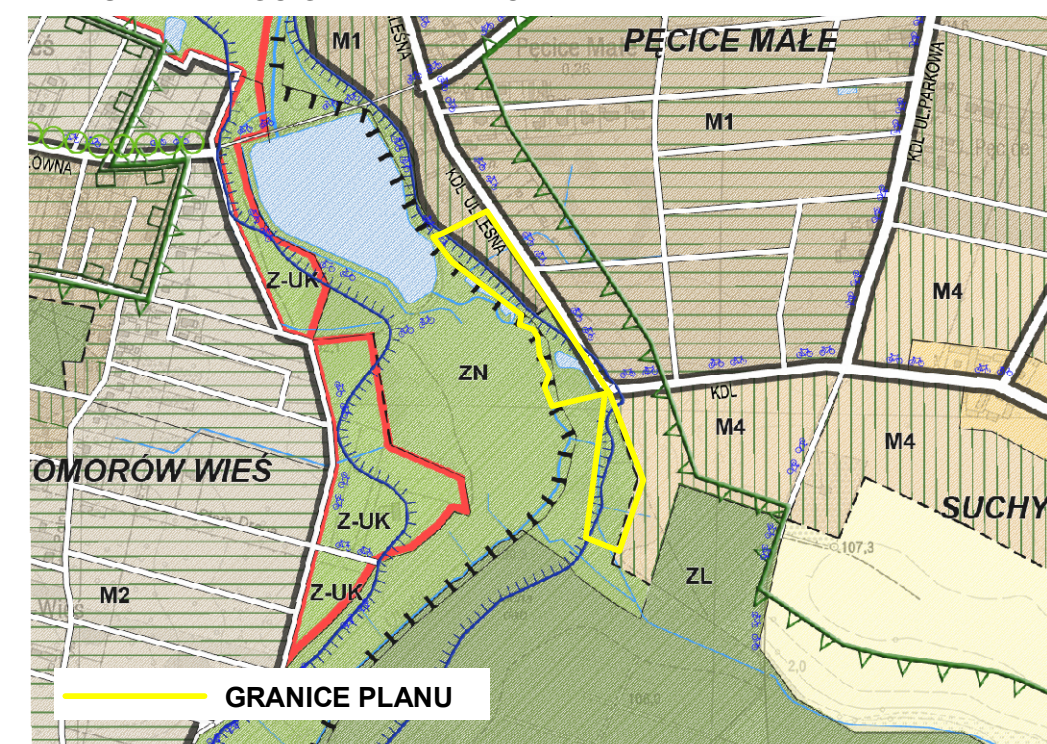
Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały Rady Gminy Michałowice z dnia r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „LEŚNA” W PĘCICACH MAŁYCH

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



LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

LEGENDA	
GRANICA GMINY	
ELEMENTY Kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz gminy:	
○	CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
○	CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
○	CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁIZUJĄCYCH
—	CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENNE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
TERENY ZAINWESTOWANE:	
M1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
M2	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
M3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ BIEDRZIKOWEJ, NA BAZIE DAWNYCH WSI
M4	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
M5	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
U	TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
Z-UK	TERENY ZIELONI Z USŁUGAMI KULTURY
UO	TERENY USŁUG OŚWIATY
UZ	TERENY USŁUG I ZIELONI URZĄDOWEJ
UG	TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
UGM	TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ TERENY MIESZKANIOWE
P	TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE
TERENY O FUNKCJIACH PRZYRODNICZYCH:	
R	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
ZP	TERENY ZIELONI URZĄDOWEJ
ZR	TERENY ZIELONI REKREACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCYJNE REKREACYJNE W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
ZN	TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK (PASMA ZIELONI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY)
ZO	TERENY ORODOKÓW DZIAŁKOWYCH
ZL	TERENY LEŚNE
ZC	TERENY OMIENIARZY
KOMUNIKACJA	
TK	TERENY KOLEI WKD
IS	ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
TD	TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WZELÓW KOMUNIKACYJNYCH
S	KLASY DRÓG I ULIC:
OP	GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
G	GŁÓWNE
Z	ZBIORNICZE
L	LOKALNE
PO	POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
PR	PROJEKTOWANY CHAŁ PIESZO - ROWEROWY
IS	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	
○	ALIEJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
○	ALIEJE DRZEW DO OCHRONY
○	GRUPY DRZEW DO OCHRONY
○	ALIEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELONI
○	WODY POWIERZCHNIOWE
○	RZĘKI
○	PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ:	
○	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
○	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
○	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:	
○	WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
○	KOMÓRKI - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
○	ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMÓRKÓW I STAWY PĘCICKIE)
○	OBZARY ZAGROZENIA POWODZI (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
○	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
○	URZĄD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.
INŻYNIERIA MIEJSKA:	
○	STACJA UZDATNIANIA WODY
○	PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
○	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ścieżka rowerowa
- ▨ rowy melioracyjne

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- ZN - teren zieleni nieurządzonej
- KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

Obszary podlegające ochronie, w tym wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

- 58-65/10 granice stref ochrony konserwatorskiej wraz z opisem
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)

Oznaczenia informacyjne:

- zasięg granic obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- rzeka Utrata i rowy melioracyjne położone w sąsiedztwie granic planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Leśna” w Pęcicach Małych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 czerwca 2014 r. do 14 lipca 2014 r.:

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 Książąt 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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Leśna” w Pęcicach Małych przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem KDD;
- 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.