

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LV/575/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.

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

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

2) **układzie odwadniającym** – należy przez to rozumieć układ obejmujący ciek naturalny, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

3) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia oraz zieleni niską skomponowaną pod względem estetycznym;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, teren kanalizacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1IK-WS-ZP**.

§ 5.

Wyznacza się teren kanalizacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1IK-WS-ZP**, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenu kanalizacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1IK-WS-ZP**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: kanalizacja lub wody powierzchniowe śródlądowe lub zieleni urządzonej, w tym retencyjny zbiornik wodny;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, dołów chłonnych, miejsc parkingowych, zieleni komponowanej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

4) **w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakazuje się lokalizacji budynków;

5) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji polegających na realizacji retencyjnego zbiornika wodnego i infrastruktury technicznej z nim związanej,
- b) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, istniejących drzew, przy czym dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz jeśli jest to niezbędne dla realizacji inwestycji z zakresu kanalizacji i budowy zbiornika retencyjnego;

6) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70%,
- b) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) powierzchnię działki: nie mniej niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 10 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;

8) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz zasad realizacji miejsc parkingowych:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: bezpośrednio z ul. Dzikiej oraz pośrednio z ul. Komorowskiej poprzez działkę ew. nr 120 obręb Pęcice Małe,
- b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na działkę budowlaną,
- c) nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,
- b) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się możliwość realizacji ujęcia wody oraz zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
 - rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zakresu ochrony przeciwpożarowej,
 - ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm,
- c) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych:
 - ustala się średnicę grawitacyjnych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 200 mm oraz średnicę tłocznych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 50 mm,

- ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie, w szczególności: w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych, nieckach infiltracyjnych, przy czym dopuszcza się również odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,

d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej,

e) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- dopuszcza się realizację sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- ustala się średnicę przewodów sieci gazowej na nie mniejszą niż 32 mm,

f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej służącej zasilaniu energią z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,

g) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
- dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych;

10) gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów;

11) w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

- a) do czasu zagospodarowania terenów terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich jego użytkowanie w sposób dotychczasowy,
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem: obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,

12) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 8.

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

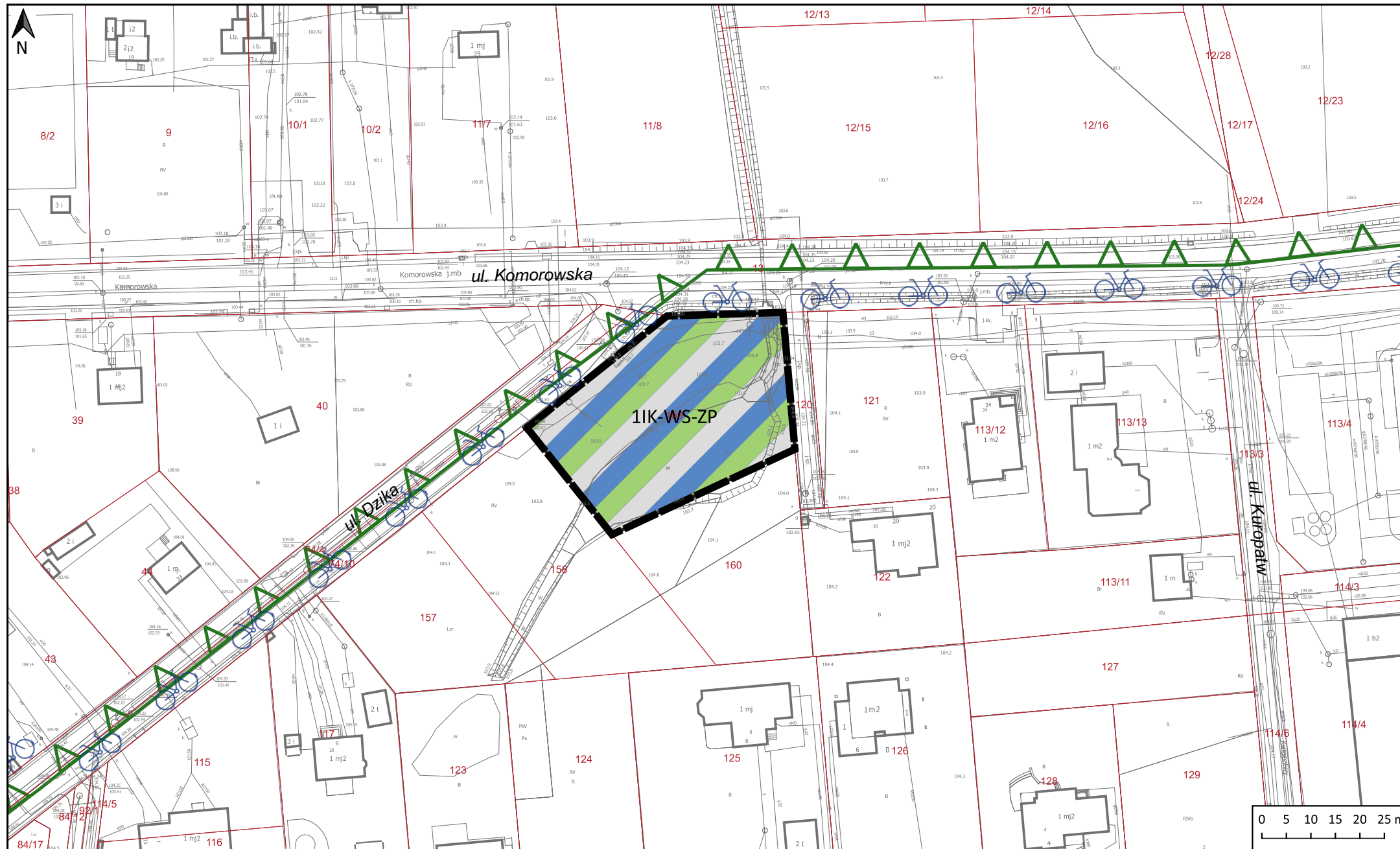
§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

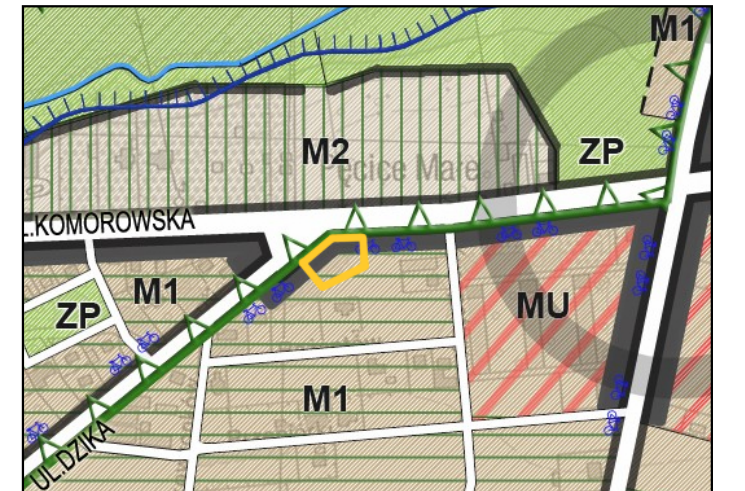


MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA OBSZARU ZBIORNIKA RETENCYJNEGO POŁOŻONEGO W REJONIE SKRZYŻOWANIA ULIC KOMOROWSKIEJ I DZIKIEJ NA TERENIE OBRĘBU EWIDENCYJNEGO PĘCICE MAŁE - PROJEKT

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- TERENY ZAINWESTOWANE:**
 - M1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - M2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
 - MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:**
 - ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZN – TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK /PASMA ZIELENI/ ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
- KOMUNIKACJA**
 - TERENY DRÓG I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
 - KLASY DRÓG I ULIC:
 - L - LOKALNE
 - POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:**
 - RZEKI
- MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:**
 - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1%)

Cały obszar położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od Lotniczych Urządzeń Naziemnych. Projekt planu sporządzono w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 7. Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej - wektorowej, pozyskanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego na podstawie licencji nr WGN.6642.2348.2023, wydanej przez Starostę Pruszkowskiego.

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- teren kanalizacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej

Oznaczenia elementów informacyjnych

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice działek ewidencyjnych
- 11/8** numery działek ewidencyjnych
- projektowane ścieżki rowerowe
- ul. Dzikiej** nazwa ulicy

Tytuł opracowania:	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ul. Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe
Sporządził:	Wójt Gminy Michałowice ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-815 Reguły
Zespół autorski:	Urząd Gminy Michałowice Wielosobowe Stanowisko ds. Urbanistyczno-Architektonicznych mgr inż. arch. Katarzyna Zantonowicz, mgr inż. Zofia Przetakiewicz-Hanusek, mgr inż. arch. Kinga Miśkiewicz, mgr inż. Agata Machaj
Data:	marzec 2024 r.
Skala:	1:1000
Rysunek:	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Michałowice z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**§ 1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

L p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2024-02-12	Osoba fizyczna	Cały obszar planu	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona	Składający uwagę wnosi o nieplanowanie funkcji turystycznych/rekreacyjnych, tj. ławek, parkingu itd. W rejonie planowanego zbiornika. Prośbę swoją uzasadnia, faktem, iż obecne już ławki na skrzyżowaniu ul. Dzikiej i Komorowskiej są wykorzystywane przez wiele osób wieczorami w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem, co można zauważyć po ilości puszek i butelek, które znajdują się w bliskiej okolicy tego miejsca. Uwaga została uwzględniona w części. Wykreślono zapis o funkcji rekreacyjnej zbiornika. Zachowano jednak możliwość realizacji miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi inwestycji.
2.	2024-02-15	Osoby fizyczne	Cały obszar planu	-	2.1. uwaga nieuwzględniona	-	2.1. uwaga nieuwzględniona	2.1. Składający uwagę wnoszą o odstąpienie od pomysłu budowy na tym terenie ogólnodostępnego miejsca parkingowego - spowoduje to nieuchronne nasilenie istniejącego już procederu wyrzucania worków pełnych śmieci na tę i sąsiednią działkę oraz załatwiania tam potrzeb fizjologicznych przez przypadkowych ludzi - otwarte miejsce parkingowe będzie to ułatwiać. Zachowano możliwość realizacji miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi inwestycji. Plan nie określa, że mają to być miejsca ogólnodostępne.
				2.2. uwaga częściowo	2.2. uwaga częściowo	2.2. uwaga częściowo	2.2. uwaga częściowo	2.2. Składający uwagę wnoszą o jak najmniejszą, tylko niezbędną ingerencję w naturalne walory przyrodnicze tego miejsca i zachowanie ich w możliwie

				uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	<p>jak największym stopniu poprzez:</p> <p>a) zachowanie obecnego (i tak już mocno przerzedzonego) drzewostanu;</p> <p>b) niebetonowanie terenu (lub ograniczenie betonowania do niezbędnego minimum z użyciem elementów ażurowych umożliwiających wzrost trawy);</p> <p>c) sprawowanie skutecznego nadzoru nad wykonawcą, by nie dewastował i nie degradował terenu działki nr 159 i działek sąsiednich w trakcie prowadzenia robót;</p> <p>d) rozważenie ogrodzenia działki nr 159 lekkim, niskim, nie rzucającym się w oczy ogrodzeniem, by powstrzymać dostęp chcącym zaśmiecać i dewastować ten teren.</p> <p>Ad. pkt a) - W treści planu dodano zapisy mające na celu zachowanie jak największej części istniejącego drzewostanu.</p> <p>Ad. pkt b) i c) - Uwaga nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a dotyczy problematyki szczegółowego zagospodarowania terenu, co nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu miejscowego.</p> <p>Ad. pkt d) – Od 2015 roku zasady realizacji ogrodzeń nie są regulowane w planach miejscowych, lecz w tzw. uchwałach krajobrazowych. Zasady realizacji ogrodzeń na terenie gminy Michałowice reguluje Uchwała Nr XLVIII/508/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Michałowice obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Wobec powyższego w miejscowym planie nie mogą być zawarte zapisy o ogrodzeniu na terenie działki nr 159.</p>
				-	2.3. uwaga nieuwzględniona	-	2.3. uwaga nieuwzględniona	<p>2.3. Składający uwagę wnoszą, aby wziąć też pod uwagę potrzeby właścicieli i mieszkańców sąsiednich działek i nie instalowanie na omawianym terenie dodatkowego oświetlenia mogącego oślepić lub świecić w okna obecnych i przyszłych mieszkańców.</p> <p>Uwaga nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a dotyczy problematyki szczegółowego zagospodarowania terenu, co nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu miejscowego.</p>

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

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ewentualnie ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2, art. 67 i art. 78 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej sporządzono na podstawie Uchwały Nr LV/575/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ponad 0,16 ha. Stanowi go działka nr 159 w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej. Właścicielem jest gmina Michałowice. Działki znajdujące się w jej sąsiedztwie są częściowo zagospodarowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

STAN ISTNIEJĄCY

W granicach planu znajduje się zbiornik wodny, istniejący tam od wielu lat. Jest to teren niezainwestowany i niezabudowany, zarośnięty drzewami i krzewami. Obszar opracowania położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zachód od skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej zlokalizowana jest przydrożna kapliczka. Na północ od obszaru opracowania płynie rzeka Utrata.

Teren stanowią użytki rolne (Lzr, N i W) klasy V, grunty zadrzewione i zakrzewione na gruntach ornych (Lzr), nieużytki (N) i grunty pod rowami (W). Nie występują grunty klas chronionych.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. (zwanym dalej Studium) teren zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (M1).

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- 1) zabudowę jednorodzinną wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) zielen ogólnodostępną z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zielen izolacyjną;
- 3) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- 1) funkcję usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 30% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:
 - usługi oświaty,
 - usługi publiczne i komercyjne, których profil zostanie przesądzony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym sklepy powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²,
 - usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
 - obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru,
 - obiekty sakralne,
 - parkingi publiczne, garaże w zespołach,
 - usługi publiczne w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia,
- 2) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania oraz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Analizowany teren znajduje się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, uchwalony uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lutego 2003 r. Teren objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część ustaleń planu z 2002 roku straci moc wskutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest możliwość skutecznego uzyskania pozwolenia na budowę w zakresie budowy zbiornika retencyjnego na dz. ew. nr 159 w miejscowości Pęcice Małe w ramach zadania pn.: „Odwodnienie Pęcic Małych”. Zbiornik na tej działce istnieje od

wielu lat. Natomiast po zmianie funkcji będzie stanowił część systemu kanalizacji deszczowej, która jest wykonywana na tym terenie. Zamierzenia inwestycyjne Gminy nie mogą być zrealizowane na podstawie obowiązującego planu, w związku z czym konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne z powodu braku gruntów leśnych i rolnych klas chronionych.

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

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia terenu, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Nie

określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

- 2) **Wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, przez infiltrację do ziemi lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych lub ogrodach deszczowych. Ponadto dopuszczono również odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – na obszarze nie występują grunty leśne ani grunty rolne klas chronionych.

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

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

- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zbiornik wodny retencyjny teren, który obecnie pełni podobne funkcje.

- 6) **Prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie określonego przeznaczenia terenu oraz wskaźników i sposobu zagospodarowania zgodnych z planowanymi na tym terenie inwestycjami.
- 7) Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
- 8) **Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenu realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym.
- 9) **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie do 14 lipca 2023 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia do 16 lutego 2024 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 5 lutego 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 1 marca 2024 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane

w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na podstawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, podjęła uchwałę Nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. W § 2 stwierdzono również potrzebę kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu uwzględnienia m.in. pojawiających się nowych potrzeb rozwoju gminy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że określone nowe przeznaczenie przyczynić się może przede wszystkim do wystąpienia kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.