

**UCHWAŁA NR XXVII/207/2021
RADY GMINY MICHAŁÓW**

z dnia 29 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałów,
w obszarze części sołectwa Pawłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XI/87/2019, Rady Gminy w Michałowie z dnia 26 lipca 2019 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów”, przyjętego Uchwałą Nr XXI(126)2001 Rady Gminy Michałów z dnia 30 października 2001 r.,

Rada Gminy Michałów uchwała:miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Gminy Michałów, obejmujący obszar położony w granicach administracyjnych sołectwa Pawłowice, zwany dalej „planem”.

**Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Michałów na terenie gminy Michałów, zwany dalej „planem”, o powierzchni ok 21,6 ha.

2. Plan składa się z:

- 1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały.
- 2) Części graficznej stanowiącej rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, w granicach obszaru określonego Uchwałą Nr XI/87/2019 Rady Gminy w Michałowie, z dnia 26 lipca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu planu w wyniku wyłożenia do wglądu publicznego, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 2) Załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, związanych z realizacją przeznaczenia określonego w planie, stanowiący Załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.
- 3) Załącznik zawierający dane przestrzenne, stanowiący Załącznik Nr 4 do niniejszej Uchwały.

4. Plan obejmuje odrębne opracowania, stanowiące materiały planistyczne niepodlegające uchwaleniu t. j.:

1. Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu,
2. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Stosownie do postanowień art. 15 ust. 2 ustawy plan określa:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- 3a) Zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia tekstowe zawierające określenia wymienione w ust. 1, zostały ujęte w formie:

- 1) Ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, dotyczących całego obszaru objętego planem,
- 2) Ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 2.

3. W rysunku planu o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 2, ustalenia przedstawione w formie oznaczeń graficznych są obowiązujące w zakresie:

- 1) Granic obszaru objętego planem,
- 2) Linii rozgraniczającej teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) Nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) Formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów wewnątrz linii rozgraniczającej, oznaczonego symbolem literowym, wymienionych w §4 ust. 1 niniejszej uchwały.

4. Pozostałe ustalenia rysunku planu, o których mowa w §1 ust. 2 pkt 2, mają charakter informacyjny lub stanowią postulowany sposób rozwiązań projektowych, do uściślenia w drodze stosownej decyzji administracyjnej.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy ustawy bez podania jej nazwy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.);

2. Ilekroć w niniejszej uchwale bez pełnego określenia, jest mowa o:

- 1) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w przepisach prawa miejscowego i prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 2) **Planie** – należy przez to rozumieć niniejszą część tekstową i rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1;
- 3) **Rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Pińczowie w skali 1:1000;
- 4) **Obszarze obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym integralną części niniejszej uchwały;

- 5) **Terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym bądź liczbowo-literowym;
 - 6) **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w rysunku planu wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego;
 - 7) **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji;
 - 8) **Utrzymaniu** – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, a także funkcji obiektu, z uwzględnieniem przesądzeń realizacyjnych, dokonanych prawomocnymi decyzjami administracyjnymi przed dniem uchwalenia planu, z prawem do konserwacji, remontu i przebudowy istniejących obiektów w rozumieniu przepisów szczególnych, jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
 - 9) **Modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
 - 10) **Urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia techniczne, drogi wewnętrzne, parkingi, śmietniki, garaże wolnostojące i wbudowane oraz inne obiekty pomocnicze, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych i uzupełniających
3. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne realizacyjne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i graficznymi:

- 1) **R** – jako przeznaczenie ustala się – **tereny rolne, użytkowanie bez zmian;**
- 2) **R1** – jako przeznaczenie ustala się – **tereny rolne, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i usług towarzyszących związanych z produkcją rolniczą;**
- 3) **Ścieżka rowerowa** – wyznaczona w rysunku planu barwnym oznaczeniem właściwym dla ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych.

2. Stosuje się oznaczenia uzupełniające, będące obowiązującymi ustaleniami planu, t.j.: granice Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 Niecka Miechowska oraz istniejące elementy infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, linia energetyczna).

3. Na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową, rozbudową i przebudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w §13.

4. Nieokreślone planem warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, regulują (odpowiednio do określonego przeznaczenia) właściwe przepisy budowlane oraz inne przepisy prawa i Norm Polskich, na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

5. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania poważnym awariom ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,

- 2) wyprzedzając lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
- 3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 4) lokalizację dróg pożarowych do istniejącej i projektowanej zabudowy muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez:

- 1) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie, przy zastosowaniu tradycyjnych form kształtowania zabudowy; sytuowanie obiektów o funkcji mieszkalnej i usługowej w części frontowej działki tj. w pasie terenu przylegającym do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) sytuowanie poza frontową częścią działki budynków o funkcji gospodarczej, technicznej oraz inwentarskiej służące obsłudze funkcji podstawowej;
- 3) nakaz wycofania stałych ogrodzeń w głąb działki, położonej przy drodze publicznej na odległość umożliwiającą dokonanie jej przebudowy do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, dla danej kategorii drogi. Dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ochrony istniejącego zadrzewienia oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych. Zakazuje się sytuowania pełnych ogrodzeń betonowych (wykonywanych z prefabrykowanych przęseł) na rzecz ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) z preferencją ogrodzeń ażurowych,
- 4) zakaz umieszczania reklam na urządzeniach infrastruktury technicznej oraz na terenach zieleni. Dopuszczenie rozmieszczenia reklam, a także znaków drogowych oraz znaków, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez gminny system informacji przestrzennej lub stanowiących informację turystyczną w formie:
 - a) wolnostojących nośników przy czym max. wysokość nośnika z tablicą nie może przekroczyć 6,0 m, a powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekroczyć 10,0 m kw.,
 - b) znaków i szyldów oświetlonych wyłącznie światłem o stałym natężeniu – wyklucza się stosowanie znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 4) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 5) w zakresie umożliwienia migracji drobnych zwierząt w granicach terenów przewidzianych do zabudowy ustala się realizację ogrodzeń np. ażurowych lub też innych by zachować dystans pomiędzy powierzchnią ziemi a ogrodzeniem;
- 6) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych terenów, jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 8) możliwość realizacji instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (energia słoneczna), o mocy nieprzekraczającej 50 kW;
- 9) w zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę zasobów przyrodniczych Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z zasadami ochrony obowiązującymi w uchwale Nr XLIX/882/14

Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. z 2014 r. poz. 3156).

10) W zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi: dla terenów **R, R1** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Obszar objęty planem znajduje się w obrębie GZWP Nr 409 „Niecka Miechowska” według Map Obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce, w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy i zalecenia:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności;
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne;
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków a także stanowiska archeologiczne.

2. W trakcie prowadzenia prac ziemnych przypadkowe odkrycia obiektów archeologicznych należy, zgodnie z przepisami szczególnymi zabezpieczyć, a fakt ten zgłosić do Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej, powstałej w wyniku dokonywanego podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowych – 3000 m. kw. przy szerokości frontu działki min. 30,0 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usług towarzyszących – do 12,0 m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy o funkcji gospodarczej, garażowej oraz pozostałych obiektów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, w tym obiektów służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu – do 9,0 m;
- 4) maksymalny udział łącznej powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) minimalny udział łącznej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: max 1,2, min 0,1;
- 7) dachy dwu-, cztero-, wielospadowe lub płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni. Dopuszcza się inne formy zwieńczenia i nachylenia połaci dachowych w przypadkach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu, w celu harmonijnego i zgodnego z przepisami odrębnymi nawiązania projektowanego zakresu inwestycyjnego do istniejących cech zabudowy, oraz dachy jednospadowe przy sytuowaniu obiektu bezpośrednio przy granicy;
- 8) pokrycie dachu: dachówki, różne materiały o fakturze dachówek, blachy w kolorach naturalnych, a także czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami, jak również materiały naturalne, kulturowo związane z tradycją regionu;
- 9) zakaz realizacji obiektów z dachem asymetrycznym i uskokowym;

- 10) zakaz stosowania okładzin typu siding, blacha falista, trapezowa. Dopuszcza się zastosowanie blachy falistej i trapezowej dla zabudowy garażowej i gospodarczej sytuowanej na zapleczu działki. Kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych;
- 11) odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczających pas drogowy w części graficznej planu oznaczono jako nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (będącego jednocześnie otuliną Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego), w granicach którego zasady ochrony zostały ustalone w przepisach odrębnych.

2. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zamknięte;
- 2) udokumentowane złoża surowców mineralnych;
- 3) tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w zakresie wykraczającym poza uwarunkowania realizacyjne, sprecyzowane w ustaleniach szczegółowych planu, odnoszących się do określonego przeznaczenia.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek. W celu ochrony osób i mienia należy zachować strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o zasięgach wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;
- 2) sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 3) do czasu budowy sieci wodociągowej na terenach w nią niewyposażonych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód podziemnych przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę zbiorników na nieczystości ciekłe jedynie do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz na terenach, gdzie z przyczyn ekonomicznych, technicznych i ukształtowania terenu nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, ustala się ich odprowadzenie docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej budowy przyjmuje się odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy powierzchniowo na teren inwestycji, zaś z terenów usług do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu, jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi; linie elektroenergetyczne należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 2) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii elektroenergetycznych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji,
- 3) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami elektroenergetycznymi a tymi budynkami zgodne z przepisami odrębnymi,
- 4) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez zarządcę sieci,
- 5) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie.

6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, przyjmuje się rozwiązania oparte o źródła niskoemisyjne lub bez emisyjne.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Michałowie, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania.

9. W zakresie instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (energia słoneczna), ustala się realizację inwestycji o mocy nieprzekraczającej 50 kW, dla pokrycia potrzeb w zakresie indywidualnych gospodarstw domowych, jeżeli ich lokalizacja nie będzie eliminować realizacji obiektów o funkcji podstawowej przewidzianej w planie. Rezerwy energii elektrycznej wytworzonej w mikroinstalacjach oraz małych instalacjach, niewykorzystane na własne potrzeby, mogą być przekazywane do sieci dystrybucyjnej, na zasadach określonych ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

10. W zakresie komunikacji: odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczających pas drogowy oznaczono na rysunku planu jako nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 6,0 m. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego na zasadach określonych według ogólnych ustaleń planu, wynikających z postanowień rozdziału II, w zakresie mającym odniesienie do ustalonego przeznaczenia.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dla obszaru objętego planem, nie ustala się tymczasowych form zabudowy, zagospodarowania i użytkowania.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w planie, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 10% – dla wszystkich form przeznaczenia terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi stosownie do określeń wymienionych w §4 ust. 1 niniejszej uchwały

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – **R**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne, użytkowanie bez zmian.

2) Dopuszcza się realizację upraw ogrodniczych, sadów produkcyjnych i plantacji oraz realizacji niezbędnej infrastruktury w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu według ogólnych ustaleń planu, wynikających z postanowień rozdziału II, w zakresie mającym odniesienie do ustalonego przeznaczenia.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – **R1**, obowiązują następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i usług towarzyszących związanych z produkcją rolniczą. Dopuszcza się realizację upraw ogrodniczych, sadów produkcyjnych i plantacji oraz realizacji niezbędnej infrastruktury w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Ustala się również możliwość realizacji innych obiektów i urządzeń produkcji polowej o charakterze tymczasowym.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz obiektów o funkcji agroturystycznej w zabudowie zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, w którym prowadzona jest działalność rolnicza, w rozumieniu przepisów szczególnych, spełniająca warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną oraz posiadająca dostęp do drogi publicznej. Parametry dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – na zasadach określonych w §9 niniejszej uchwały;
- b) utrzymanie istniejących dojazdów do pól, łąk i pastwisk z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie lub możliwość wyznaczenia nowego dojazdu do pól;
- c) zakaz prowadzenia działalności niezgodnej z funkcją rolniczą terenów oraz powodującej utratę zdolności produkcyjnej gruntów rolnych;
- d) zakaz realizacji składowisk i wysypisk odpadów;
- e) zakaz budowy ferm hodowlanych w systemie bezściółkowym;
- f) zakaz budowy zakładów produkujących biogaz;
- g) dopuszcza się rekultywację terenów zdegradowanych w wyniku niewłaściwej działalności rolniczej;
- h) dopuszcza się usługi towarzyszące zabudowie zagrodowej związane z produkcją rolniczą, oraz obiektów o funkcji agroturystycznej w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w kubaturę budynków o innej funkcji, w zakresie nie zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §3 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Postanowienia szczególne

§ 18. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu gruntów rolnych III, IV i V klasy bonitacyjnej, dla których obowiązują postanowienia ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.).

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 19. Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

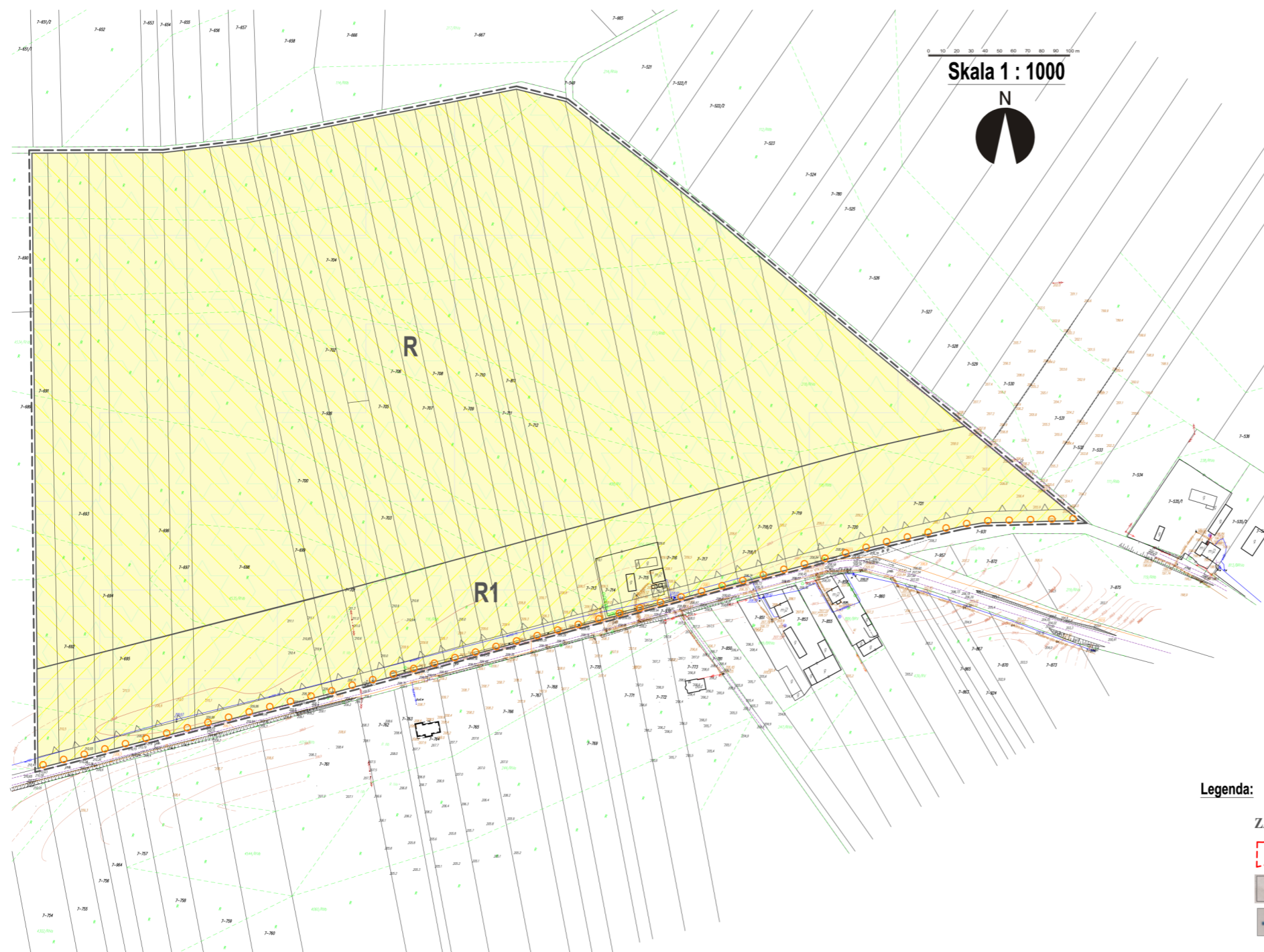
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy










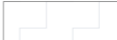
Jarosław Wleciał

RYСУNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁÓW W OBSZARZE CZĘŚCI SOŁECTWA PAWŁOWICE

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVII/207/2021
Rady Gminy w Michałowie z dnia 29 stycznia 2021 r.



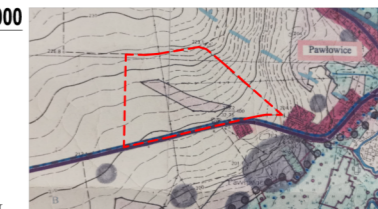
Objaśnienia użytych oznaczeń:

-  Granice obszaru objętego planem miejscowym
-  Linia rozgraniczająca teren dla określonego miejscowym planem przeznaczenia
-  Tereny rolne
-  Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, usług towarzyszących oraz obiektów turystyczno-rekreacyjnych
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Projektowany przebieg ścieżki rowerowej
-  Istniejąca sieć wodociągowa
-  Istniejąca linia energetyczna SN
-  Teren Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
-  Teren Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 - Niecka Miechowska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁÓW




uchwalonego Uchwałą nr XXI(126)2001 Rady Gminy w Michałowie z dnia 30 października 2001 r.

Skala 1 : 10000



Legenda:

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

-  granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  grunty rolne
-  projektowane ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe w pasie drogowym, wydzielone z jezdni

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/207/2021
Rady Gminy Michałów
z dnia 29 stycznia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MICHAŁÓW

z dnia 27.01.2021r.

w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) do wyłożonego do wglądu publicznego, projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałów, w obszarze części sołectwa Pawłowice”.

Rada Gminy w Michałowie podjęła uchwałę Nr XI/87/2019 z dnia 26 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, w części obrębu sołectwa Pawłowice”.

Realizując postanowienia ww. uchwały podjęte zostały czynności formalno-prawne wynikające z postanowień art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), zmierzające do uchwalenia przedmiotowego dokumentu.

Stosownie do postanowień art. 17 pkt. 9 ww. ustawy, w dniach od 04 sierpnia 2020 r. do 25 sierpnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Michałowie uzgodniony i zaopiniowany przez kompetentne jednostki projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, w części obrębu sołectwa Pawłowice” został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 sierpnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Michałowie.

Zgodnie z art. 18 ust. 1, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt. 9. W danym przypadku nieprzekraczalny termin ich składania wyznaczony został w stosownym zawiadomieniu do dnia 8 września 2020 r.

W wyniku powyższego, do przedmiotowego miejscowego planu wpłynęła uwaga od jednostki organizacyjnej /osoby prawnej/, sprecyzowane w treści jednego pisma. Zostało ono rozpoznane przez Wójta Gminy Michałów w sposób określony w rozstrzygnięciu z 18.09.2020 r.

W wyniku dokonanej oceny merytorycznej i formalnej wniesionych uwag wymienionych w załączonym wykazie – Rada Gminy w Michałowie podejmuje rozstrzygnięcie o ich nieuwzględnieniu z uwagi na ich bezpprzedmiotowość.

Zostały one odniesione do roszczeń wynikających z postanowień art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które „kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich”. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele w zakresie dopuszczającym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem takie rozwiązanie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, które na tych terenach przewiduje funkcję wyłącznie rolniczą. Konsekwencją dopuszczenia na przedmiotowym terenie wnioskowanej funkcji, będzie naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Michałów listę nieuwzględnionych uwag przedłożył Radzie Gminy w Michałowie wraz z projektem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, w części obrębu sołectwa Pawłowice”.

Nazwiska, adresy osób zgłaszających uwagi jak też treści uwag, zostały wymienione w wykazie, stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Dokonując oceny merytorycznej i formalnej nieuwzględnionych uwag Rada Gminy w Michałowie podziela uzasadnienie Wójta Gminy Michałów zawarte w rozstrzygnięciu z dnia 18.09.2020r., skutkującym ich nieuwzględnieniem.

Załączniki:

Nr 1 – Lista nieuwzględnionych uwag

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁÓW,
W OBSZARZE CZĘŚCI SOLECTWA PAWŁOWICE”

Lp.	Data wplywu uwagi	Imię i nazwisko, 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 uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik Nr 2 do uchwały nr XXVII/207/2021 z dnia 29.01.2021 r.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5	6	7	8	9	10.
1.	8.0 9.2 02 0r.	PGB Inwestycje Sp. z o.o. ul. Gotarda 9, 02-683 Warszawa reprezentowana przez Mateusza Myszczyńskiego - pełnomocnika	„Spółka jest właścicielem działki oznaczonej w ewidencji numerem 698 obr. Pawłowice, gmina Michałów (dalej „Nieruchomość”). Projekt wyłożonego MPZP określa dla Nieruchomości dwojakie przeznaczenie: 1) R – tereny rolne, 2) R1 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i usług towarzyszących związanych z produkcją rolniczą. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, które to farmy są instalacjami odnawialnego źródła energii [...] Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ponadto, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.[...] Właściciel Nieruchomości (Spółka) ma prawo oczekiwać, iż sposób zagospodarowania Nieruchomości w MPZP odpowiadać będzie oczekiwanemu zagospodarowaniu, wobec faktu, iż Spółka podjęła działania inwestycyjne mające na celu	dz. nr 698	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, na przedmiotowym terenie przewiduje funkcję rolniczą	-	Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem takie rozwiązanie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, które na tych terenach przewiduje funkcję rolniczą oraz zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc powyższe pod uwagę, konsekwencją dopuszczenia na przedmiotowym terenie wnioskowanej funkcji, będzie naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia	-	Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem takie rozwiązanie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów. Konsekwencją dopuszczenia na przedmiotowym terenie wnioskowanej funkcji, będzie naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

			umożliwienie budowy farmy fotowoltaicznej. Niezasadne, zdaniem Spółki, jest określanie dla Nieruchomości rolniczego przeznaczenia”.				27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.		u przestrzennym.
--	--	--	---	--	--	--	---	--	------------------

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Michałów

w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Michałów, w obszarze części sołectwa Pawłowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), po zapoznaniu się z **projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałów, w obszarze części sołectwa Pawłowice, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 926, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 811, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721** postanawia się, co następuje:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, a wynikające z ustaleń przedstawionego Radzie Gminy w Michałowie przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będą realizowane w następujący sposób: na terenach wyznaczonych planem miejscowym pod różne formy przeznaczenia – w zakresie dostosowanym do bieżących potrzeb wynikających z polityki lokalizacyjno-inwestycyjnej, prowadzonej w oparciu o stosowne decyzje administracyjne, podejmowane na skonkretyzowane wnioski inwestorskie w sprawach związanych z realizacją przedsięwzięć budowlanych.
- 2) Ustala się następujące źródła finansowania:
 - 1) Dochody własne Gminy,
 - 2) Dotacje,
 - 3) Fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,
 - 4) Kredyty i pożyczki preferencyjne,
 - 5) Środki prywatne /porozumienia cywilno-prawne/.
 - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.);
 - zgodnie z Strategią Rozwoju Gminy Michałów, przyjętą do realizacji jako załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/109/2012 Rady Gminy w Michałowie z dnia 9 marca 2012r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Michałów na lata 2011-2020”.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Wleciał

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/207/2021

Rady Gminy Michałów

z dnia 29 stycznia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenna

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałów, w obszarze części sołectwa Pawłowice”.

Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Według postanowień art. 3 ust. 1 ww. ustawy, do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych.

Na mocy postanowień ustawowych, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu wejścia w życie ww. ustawy, lecz opracowane przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciły swoją moc z dniem 31 grudnia 2003 r. Dotyczy to również miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gminy Michałów uchwalonego uchwałą Nr II/104/93 Rady Gminy w Michałowie z dnia 30 marca 1993 r. W związku z tym od 1 stycznia 2004 r. wyłącznym opracowaniem planistycznym dla całego obszaru gminy Michałów jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, uchwalone Uchwałą Nr XI(126)2001 z dnia 30 października 2001 r. Studium nie ma jednak rangi prawa miejscowego, określa jedynie politykę przestrzenną gminy. Nie stanowi ono podstawy prawnej do wydawania stosownych decyzji administracyjnych. Na etapie sporządzania „Studium” nie przeprowadzana jest także procedura w zakresie uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jednakże, ustalenia studium określają politykę przestrzenną Gminy i są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Dla obszaru w granicach administracyjnych Gminy Michałów obowiązuje jedynie jeden „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”, uchwalony Uchwałą Nr IX/44/2015 Rady Gminy w Michałowie z dnia 22 maja 2015 r. ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2015 r., poz. 2068 z dnia 06 lipca 2015 r. Pozostały obszar gminy Michałów nie jest objęty miejscowymi planami, co powoduje, że polityka lokalizacyjno-inwestycyjna prowadzona jest poprzez podejmowanie stosownych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ich ustalenia nie rozstrzygają jednakże wielu kwestii regulowanych aktualnie obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego – a co za tym idzie – nie zabezpieczają całkowicie bieżących potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej. W efekcie, na obszarach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, istnieje możliwość realizacji inwestycji niezgodnych z założeniami lokalnej polityki i struktury przestrzennej gminy.

Wyłącznie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pełni stanowią regulacyjną normę prawną, na podstawie której podejmowane są decyzje administracyjne. Tym samym, zapewniają one ochronę praw i interesów obywateli w zagospodarowaniu przestrzeni, jednocześnie gwarantując ochronę interesów ogólnych, zarówno wspólnoty samorządowej, jak i państwa.

W związku z powyższym, Rada Gminy w Michałowie podjęła uchwałę Nr XI/87/2019 z dnia 26 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, w części obrębu sołectwa Pawłowice”.

Przed podjęciem ww. uchwały Rada Gminy Michałów na podstawie analizy przedłożonej przez Wójta Gminy Michałów stwierdziła o zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów”.

Podjęcie Uchwały umotywowane było potrzebą uporządkowania przestrzeni oraz zaktualizowania i doprecyzowania zapisów dla terenów funkcjonalnych stanowiących grunty rolne w związku z wydanymi decyzjami administracyjnymi. Zapisy utrzymujące dotychczasową, dominującą funkcję terenu – jako obszary rolne, miały na celu zatrzymanie niekontrolowanej defragmentacji terenu i zaburzania ładu przestrzennego. W ustaleniach dopuszczono realizację obiektów, na które wcześniej wydano prawomocne decyzje administracyjne, m.in. w zakresie odnawialnych źródeł energii. Pozostałe tereny pozostawiono w dotychczasowym sposobie użytkowania, tj. rolnym, tym samym zachowując zgodność z obowiązującym „Studium”.

Wykonując postanowienia ww. uchwały, Wójt Gminy Michałów podjął czynności formalno-prawne wynikające z postanowień art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich realizacja w wymaganej kolejności skutkuje przedłożeniem do uchwalenia Radzie Gminy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim uzyskaniu pozytywnych opinii, uzgodnień jego ustaleń z kompetentnymi jednostkami organizacyjnymi, a także po przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania jego ustaleń na środowisko i udostępnieniu do wglądu publicznego jego ustaleń.

Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu niniejszego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko wpłynęła jedna uwaga od jednostki organizacyjnej /osoby prawnej/, sprecyzowana w treści jednego pisma. Została ona rozpoznana przez Wójta Gminy Michałów w sposób określony w rozstrzygnięciu z dnia 18.09.2020 r. W wyniku dokonanej oceny merytorycznej i formalnej wniesionych uwag wymienionych w załączonym do rozstrzygnięcia wykazie – Rada Gminy w Michałowie podjęła rozstrzygnięcie o ich nieuwzględnieniu z uwagi na ich bezprzedmiotowość.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem uchwalenia został opracowany w zakresie wymaganym art. 15 ust. 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., poz. 1587). Obejmuje część tekstową i graficzną. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść niniejszej uchwały, która zawiera zapisy, uwzględniające standardy określone wymogami ww. ustawy i rozporządzenia, w tym także uzasadnienie. Dotyczy to także części graficznej planu miejscowego, którą stanowi rysunek, sporządzony w skali 1:1000, na kopii urzędowej mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;**
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

O dopełnieniu ww. wymogów ustawowych przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałów przesądza niżej wymieniony stan faktyczny i prawny.

Stosownie do postanowień:

- pkt. 1) dotyczącego sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4, w następującym zakresie:

Stosownie do wymogów postanowień art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy, stanowiących:

ust. 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt „Planu” zawiera wszystkie ustalenia, mające odniesienie do ww. określeń wynikających z §15 ust 2, w zakresie mającym zastosowanie do przeznaczenia określonego dla obszaru objętego planem, w którym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

„Plan” nie określa ustaleń dla:

- 1) pkt. 4 – zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) pkt. 5 – wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) pkt. 8 – szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 4) pkt. 9 – szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) pkt. 11 – sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

– z racji niewystępowania ich na obszarze objętym planem.

ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rodzaj przeznaczenia wyznaczony ustaleniami projektu planu wynika z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów” przyjętego Uchwałą Nr XXI(126)2001 Rady Gminy Michałów z dnia 30 października 2001 r. Określony Uchwałą zakres dotyczy utrzymania dotychczasowej, dominującej funkcji terenu – jako obszarów rolnych, w celu zatrzymania niekontrolowanej defragmentacji terenu i zaburzania ładu przestrzennego.

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Interes publiczny, ale także interesy prywatne przemawiają za uchwaleniem miejscowego planu, chroniącym istniejący stan zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów na cele wyłącznie rolne.

ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- -przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443),

- w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Wyznaczona w projekcie miejscowego planu zabudowa dopełnia także wszelkich wymogów wymienionych w ust. 4 art. 1 ustawy.

- **pkt. 2) dotyczącego zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, polega na sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ich realizacji w drodze podejmowania stosownych decyzji administracyjnych, dokonywaniu okresowych ocen ich aktualności, a także wprowadzaniu do ich ustaleń zmian gwarantujących tworzenie prawa miejscowego, umożliwiającego realizację bieżących celów społeczno-gospodarczych, zgodnie z oczekiwaniami społeczności lokalnej, przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i wymogów przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *”w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

Wyniki analiz przekazywane są Radzie Gminy po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy.

Na obszarze gminy Michałów obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” w formie jednolitego tekstu. Brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej Gminy, będącego aktem prawa. Studium nie ma bowiem rangi prawa miejscowego, a określa jedynie politykę przestrzenną gminy. Nie stanowi ono podstawy do wydania stosownych decyzji administracyjnych, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W związku powyższym, Rada Gminy w Michałowie podjęła uchwałę Nr XI/87/2019 z dnia 26 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałów, w części obrębu sołectwa Pawłowice”.

Rada Gminy, mając władztwo planistyczne, uzależniła jej podjęcie od dokonania oceny aktualności studium i planów miejscowych w trybie art. 32 ustawy. Jej podjęcie, tym samym poprzedziła informacja Wójta Gminy Michałów, oparta na wynikach takiej to analizy, przedstawionej na sesji w dniu 26 lipca 2019 r. i przyjęta uchwałą Nr XI/81/2019. Wyniki analizy jednoznacznie wykazały, iż dla terenu wskazanego do opracowania jednostkowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zachodzą przesłanki do jego opracowania. Z uwagi na powyższe uznano, iż objęcie przedmiotowym planem pozwoli na utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania przestrzeni, t. j. rolnego (utrzymującego przydatność rolniczą gruntów) oraz

zapobiegnie dysharmonijnemu jej kształtowaniu.

Realizując postanowienia przedmiotowej Uchwały, która z mocy prawa stała się wiążąca – Wójt Gminy Michałów w celu uporządkowania procesu inwestycyjnego – kontrowersyjnego dla społeczności lokalnej – uznał za celowe podjęcie czynności formalno-prawnych, zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego „realizację bieżących potrzeb inwestycyjnych”.

- **pkt. 3) dotyczącego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Przedmiotowa zmiana nie rodzi skutków finansowych z tytułu realizacji sieci drogowej gwarantującej dostęp terenów zabudowy do drogi publicznej. Wymagać będzie jednak realizacji elementów infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, co należy do zadań własnych Gminy.

Z tych to względów projekt uchwały zawiera załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, gdyż w planie są przewidziane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, związane z realizacją przeznaczenia określonego w planie.

Przedmiotowa uchwała zawiera załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż zostały one wniesione do projektu planu w wyniku jego wyłożenia do wglądu publicznego.

Miejscowy plan, będący przedmiotem uchwalenia, został poprzedzony opracowaniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Przyjęcie projektu planu nie jest jednak tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań. Część inwestycji, które stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie. W projekcie planu nie określa się jednak ani terminu realizacji jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. Środki na realizację zadań mogą pochodzić z budżetu gminy (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

Projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium.

Przytoczony w niniejszym uzasadnieniu stan prawny i faktyczny dokumentuje, że ustalenia projektu planu miejscowego, obejmujące obszar części sołectwa Pawłowice, uwzględniają wymogi wszelkich przepisów prawa mającego związek z procesem planowania przestrzennego, a projekt może być przedłożony do uchwalenia Radzie Gminy Michałów.