

**Uchwała nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś uchwalonego uchwałą nr XX/203/2026 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 marca 2026 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś uchwalonego uchwałą nr XX/203/2026 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 marca 2026 r., zwanej w dalszej części uchwały „zmianą planu”.

§ 2.

Zmiana planu obejmuje część tekstową uchwały, o której mowa w §1, w zakresie:

- 1) §17 pkt 7 lit. b;
- 2) §18 pkt 7 lit. b;
- 3) §19 pkt 7 lit. b.

§ 3.

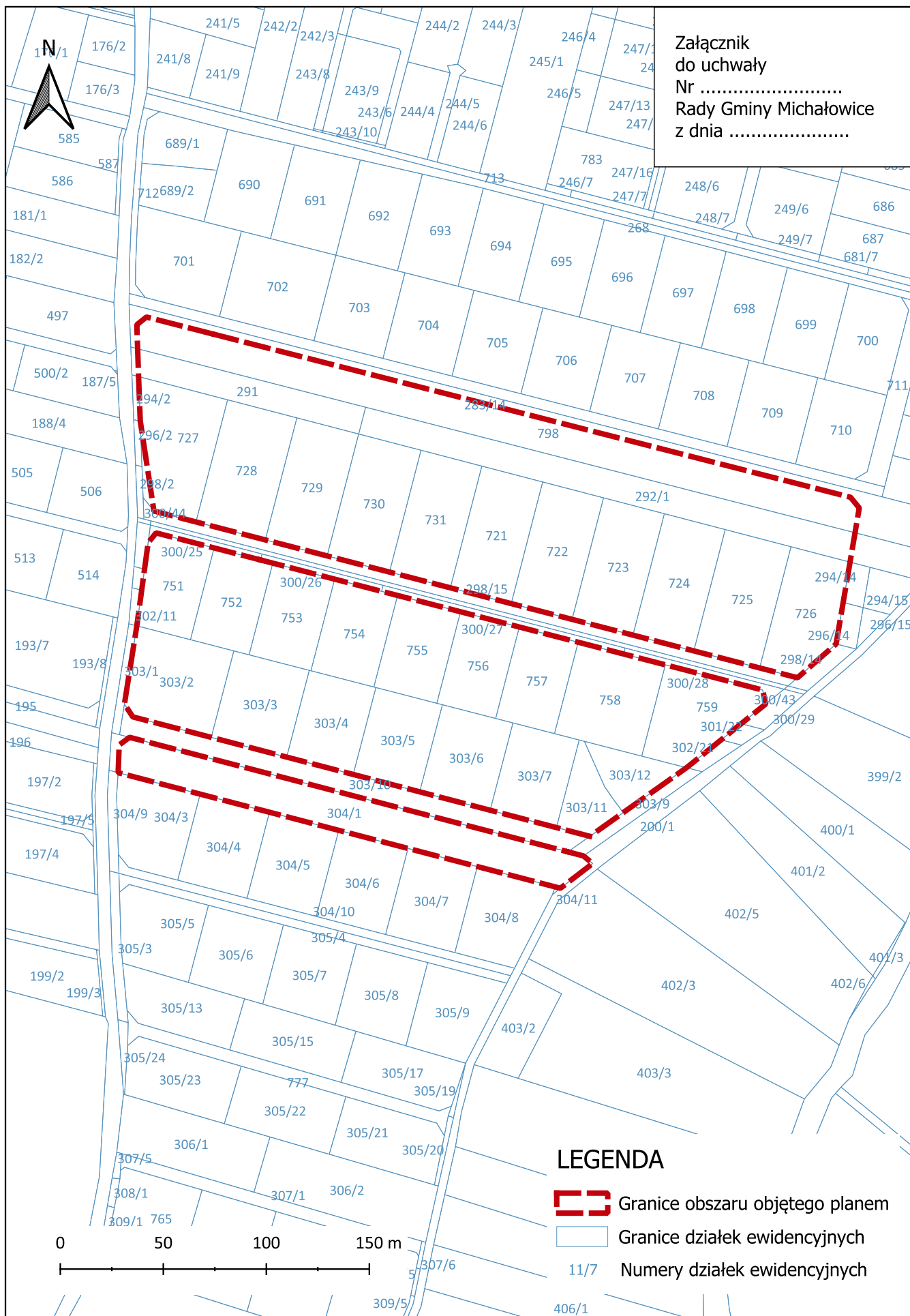
Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczone zostały na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś uchwalonego uchwałą nr XX/203/2026 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 marca 2026 r.

W pierwszej wersji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś uchwalonego uchwałą nr XVI/165/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 października 2025 r. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) zaproponowano wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,15. Uchwała została następnie unieważniona Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.252.2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 grudnia 2025 r. m.in. ze względu na niezgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Wojewoda w Rozstrzygnięciu wskazał na niezgodność przyjętego parametru urbanistycznego z zapisami Studium, które wskazuje „intensywność zabudowy dla terenu – przeciętnie od 0,3 do 0,6”. Stąd w poprawionej wersji planu miejscowego przyjęto minimalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 0,3.

Do urzędu gminy wpłynęły wnioski mieszkańców o zmianę tego parametru na niższy i umożliwienie budowy budynków o mniejszej intensywności niż obecnie ustalona w obowiązującym planie miejscowym. Zmniejszenie parametru minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie będzie mieć negatywnego wpływu na lokalny charakter zabudowy, gdyż w otoczeniu występują liczne budynki, których nadziemna intensywność zabudowy wynosi mniej niż 0,3.

W związku z powyższym zmianą planu objęto część obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś uchwalonego uchwałą nr XX/203/2026 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 marca 2026 r. w zakresie dostosowania wskazanego parametru minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy do realnych parametrów, występujących w sąsiedztwie.