

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego
Uchwałą Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r., po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego Uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 12743 z dnia 11 grudnia 2020 r.), zwaną dalej zmianą planu, w zakresie wskazanym w § 2 niniejszej uchwały.
2. Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły, stanowiący rysunek planu, pozostaje bez zmian.
3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2.

W Uchwale Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 12 w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2U, 4U i 6U obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana, dla terenów 1U, 3U, 5U, 1ZP i 2ZP dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na działkach sąsiednich w granicach planu oraz na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami od 1KDD do 4KDD,”;

2) w § 16 w pkt 3 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) maksymalna powierzchnia zabudowy – dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U: 70% powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 4U: 60% powierzchni działki budowlanej,”;

3) w § 16 w pkt 3 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U: 10% powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 4U: 20% powierzchni działki budowlanej,”;

4) w § 16 w pkt 3 lit. g otrzymuje brzmienie:

„g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 4U: 70 m, dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U: nie ustala się,”;

5) w § 17 w pkt 3 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) maksymalna powierzchnia zabudowy – dla terenu oznaczonego symbolem 5U: 60% powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem 6U: 50% powierzchni działki budowlanej,”;

6) w § 17 w pkt 3 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – dla terenu oznaczonego symbolem 5U: 20% powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem 6U: 30% powierzchni działki budowlanej,”;

7) w § 17 w pkt 3 lit. g otrzymuje brzmienie:

„g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – dla terenu oznaczonego symbolem 6U: 70 m, dla terenu oznaczonego symbolem 5U: nie ustala się,”.

§ 3.

Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r., pozostają bez zmian.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 5.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 25 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była wyłożona do publicznego wglądu w terminie od 25 lipca do 19 sierpnia 2022 r. Wyznaczony termin składania uwag upływał 5 września 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu. W związku z tym brak jest nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Michałowice, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r., obejmują ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
2. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) – zadania własne Gminy Michałowice, zapisane w niniejszej zmianie planu, obejmują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz budowę gminnych dróg publicznych.
3. Inwestycje należące do zadań własnych Gminy Michałowice będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice lub ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
4. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych wyżej inwestycji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 2022 r.

Zalacznik3.xml

**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 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r.

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Zmianę planu sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do opracowania zmiany planu przystąpiono w związku z Uchwałą Nr XXXV/389/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

W przeprowadzanej procedurze planistycznej nie wprowadza się zmian w zakresie uchwalonego rysunku planu, ani nie przeprowadza się zmian przyjętego przeznaczenia terenów. Powierzchnia terenu objętego zmianą planu wynosi 18,44 ha i obejmuje tereny położone w obrębie Reguły pomiędzy ulicami Aleja Powstańców Warszawy, Kuchy, Topolową i Graniczną.

3. Cel sporządzenia planu.

Sporządzana zmiana planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji planowanych inwestycji gminnych poprzez weryfikację ustaleń szczegółowych obowiązującego planu w zakresie zmiany wskaźników urbanistycznych w terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U, a także wprowadzenie zmian dla obszaru objętego planem w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych. Dotyczy w szczególności udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków oraz wspomnianych zasad parkowania. Wprowadzone zmiany mają umożliwić zwiększenie możliwości prawidłowego zagospodarowania działek budowlanych. W dokonywanej zmianie nie przeprowadza się innych zmian ustaleń obowiązującego planu miejscowego, takich jak zmiany w zakresie przeznaczenia terenów czy zmiany na rysunku planu.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Zmianie podlega plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 11 grudnia 2020 r. poz. 12743).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Rejon objęty opracowaniem to centrum administracyjne gminy. Zlokalizowany jest tu Urząd Gminy oraz posterunek policji. Na obszarach sąsiadujących z planem zlokalizowane są również obiekty handlowe. Obecnie obszar zainwestowany zajmuje jednak jedynie ok. 10% ogólnej powierzchni opracowania i jest skupiony w północnej części terenu. Stan zagospodarowania tej części opracowania jest bardzo dobry. Zarówno Urząd Gminy jak i posterunek policji to budynki nowe, bardzo dobrym stanie techniczno–architektonicznym. Tereny sąsiadujące z tymi obiektami to głównie parkingi, których stan urządzenia jest również bardzo dobry. We wschodniej części obszaru

opracowania powstaje obecnie budynek przedszkola gminnego. Pozostała część terenów to rozległe uprawy rolnicze.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zostało zatwierdzone na podstawie uchwały nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z jego ustaleniami obszar zmiany planu znalazł się w następujących strefach funkcjonalno-przestrzennych:

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

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

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- intensywność zabudowy dla terenu – przeciętnie od 0,3 do 0,6.
- maksymalna wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze.
- powierzchnia działki nowotworzonej – od 1000 m² do 2000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 2000 m².
- powierzchnia zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%.
- dopuszczenie zwiększenia do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%.
- dopuszczenie zmniejszenia do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- usługi komercyjne, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200m²;
- usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- konkretne parametry zabudowy;
- rodzaje usług dopuszczalnych oraz warunki ich dopuszczenia podyktowane estetyką otoczenia;
- maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki
- lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;
- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Komorowie Wsi, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do drogi i ścieżki przy ogródkach

działkowych stanowiących działkę nr ew. 200/1, dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych oraz granic terenów zalewowych;

- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZL) w Granicy, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej niż do ul. Skośnej, granic cmentarza, a na zachód od ul. Skośnej w odl. ok. 60m od ul. Dębowej, dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych (działki z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%) oraz po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne;

- doprecyzować północną granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami R) w Regułach, oznaczoną na rysunku Studium; z uwzględnieniem walorów przyrodniczych;

- doprecyzować wschodnią granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Pęcicach przy Stawach Pęcickich, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie - nie dalej jednak niż do 20m od granicy Stawów Pęcickich, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych; należy utrzymać możliwość przejścia pieszego do Stawów Pęcickich na osi Alei Kasztanowej;

- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Regułach, w sąsiedztwie ulicy Czarnieckiego, oznaczoną na rysunku Studium; nie dalej jednak niż do granicy terenu budowlanego wyznaczonego w obowiązującym planie Reguł;

- w przypadku przesunięcia przebiegu projektowanej obwodnicy Sokołowa KDZ pomiędzy ul. Parkową KDL a ul. Sokołowską KDL w kierunku północnym, należy doprecyzować północne granice wyznaczonych terenów mieszkaniowych (M2).

- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo – krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;

- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- dla nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni powyżej 10 ha – wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

U – tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa o funkcji usługowej, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) oraz usługi administracyjno-biurowe i administracji publicznej, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;

- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;

- węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego WKD wraz z zapleczem usługowo-handlowym;

- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,5.

·maksymalna wysokość budynków – 15 m.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- usługi kultury i obiekty kultu;
- obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe, pasażę o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- rzemiosło;
- inne nieuciążliwe działalności gospodarcze

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza,
- zasady kształtowania lokalnych centrów handlowo-usługowych zlokalizowanych przy stacjach kolejki WKD;
- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- wymogi w zakresie warunków zabudowy i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo- krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

UO – tereny usług oświaty.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- obiekty wychowania przedszkolnego i edukacji poziomu podstawowego, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;
- obiekty kształcenia poziomu średniego;
- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,0.
- maksymalna wysokość budynków – 12 m.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- obiekty szkół artystycznych oraz obiekty, konferencyjno-szkoleniowe;
- obiekty sportowe;
- obiekty kultury.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji obiektów powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza,
- wymogi w zakresie warunków zabudowy i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo – krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

II.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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

Wprowadzane zmiany planu nie skutkują zmianą przyjętych w planie obowiązującym wymagań ładu przestrzennego.

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

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Granice zbiornika i jego zasoby nie są rozpoznane. Zmiana planu nie obejmuje zmiany ustaleń planu obowiązującego w zakresie obszarów podlegających ochronie ze względu na wartości przyrodnicze i krajobrazowe oraz zmian w zakresie ograniczeń wynikających z konieczności zachowania norm środowiskowych.

Zakres zmiany planu nie powoduje skutków wymagających zmiany przeznaczenia gruntów objętych ochroną na mocy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

Zmiana planu nie obejmuje zmiany ustaleń planu obowiązującego w zakresie obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej.

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

Zmiana planu nie obejmuje zmiany ustaleń planu obowiązującego w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ze względu na ochronę zdrowia i mienia ludzi oraz nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących udogodnień dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Zakres zmiany planu ma na celu poprawę warunków realizacji inwestycji o charakterze publicznym poprzez dostosowanie do zamierzeń inwestycyjnych ustalonych w obowiązującym planie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

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

Zmiana planu nie powoduje ingerencji w istniejącą własność w obowiązującym planie.

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

Zakres przeprowadzonej zmiany planu nie ma wpływu na określenie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

Zakres zmiany planu ma na celu poprawę warunków realizacji inwestycji o charakterze publicznym poprzez dostosowanie do zamierzeń inwestycyjnych ustalonych w obowiązującym planie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Wprowadzenie zmiany umożliwi maksymalizację korzyści społecznych z projektowanych inwestycji. Zmiana planu nie ingeruje w przeznaczenie poszczególnych terenów użyteczności publicznej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Zmiana planu nie powoduje zmiany ustalonych w obowiązującym planie zasad rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

Wójt Gminy Michałowice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom w celu uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Brak uwag złożonych we wskazanym terminie umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia.

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

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

Zmiana planu nie ma istotnego wpływu na warunki inwestycyjne przedsięwzięć o charakterze komercyjnym. Ułatwienie procesów inwestycyjnych zwiększy tempo realizacji ustaleń planu, co jest istotne dla osiągnięcia celów przewidzianych przez gminę w czasie uchwalania planu obowiązującego.

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

Zmiana planu nie ma bezpośredniego przełożenia na wykorzystanie transportu zbiorowego i nie ma wpływu na transportochłonność układu przestrzennego określonego w planie obowiązującym.

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

Zmiana planu nie powoduje zmiany ustaleń planu obowiązującego dotyczących komunikacji pieszej i rowerowej.

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

Tereny przeznaczone w obowiązującym planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych, z dostępem do sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Michałowice. Zmiana planu nie obejmuje zmiany przeznaczenia terenów, przebiegu linii rozgraniczających tereny, w tym tereny dróg, nie ingeruje więc w wydane w obowiązującym planie miejscowym dyspozycje funkcjonalno-przestrzenne.

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim czasie. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Zakres zmiany planu obowiązującego nie będzie miał bezpośredniego wpływu na budżet gminy, zarówno w zakresie wydatków, jak i wpływów do budżetu. Jedynym oddziaływaniem może być przyspieszenie inwestycji publicznych, co w przyszłych latach może skutkować wzrostem bieżących wydatków budżetowych. Z drugiej strony przewiduje się jednak, że wprowadzenie przedmiotowej zmiany, umożliwiającej realizację inwestycji gminnych w zamierzonym kształcie, przyniesie duże korzyści społeczne.