

**Uchwała nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice
w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LX/625/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś oraz w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WP-I.4131.252.2025 z dnia 5 grudnia 2025 r., stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
7. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Treścią załącznika graficznego są:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
- 6) drzewa do zachowania;
- 7) zwymiarowane odległości w metrach.

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

§ 3.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12° ;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12° ;
- 3) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym w szczególności na parkingach oraz stanowiska w garażach;
- 4) **modernizacji** - należy przez to rozumieć rodzaj robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami; modernizacją może być: remont, przebudowa lub rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

10) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

11) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;

12) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym w planie przeznaczeniem terenu, na którym są one położone, realizowane zgodnie z ustaleniami planu i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowana i urządzenia rekreacyjne;

13) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia oraz zieleń niską skomponowaną pod względem estetycznym.

§ 4.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- 2) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**;

§ 5.

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** i **1KP** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowę, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki i lokale użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenów publicznych, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych oraz stacji paliw, a także usług turystyki;
- 6) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 7) dopuszcza się budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności na terenie całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę, przy czym:
 - a) nadbudowę i rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
 - b) rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń §6 pkt 1,
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 6, 7, 8,
 - d) remont lub przebudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4, 5,
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2, 3, 4, 5,
 - f) przy rozbudowie lub przebudowie budynku nieobejmujących zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 2) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku od płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;

- 4) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 6) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem pkt 7, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 7) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 8) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych, oraz metodą siding.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym, drzewa do zachowania i ustala się nakaz ich zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących;
- 4) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzi;
- 5) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 3;
- 7) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 11 pkt 4;

8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie sieci drenarskiej i ustala się nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**, należą do gminnego układu komunikacyjnego, powiązanego z układem zewnętrznym;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - b) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
 - c) wskaźniki określone w lit. a i lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
 - d) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - e) ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 1KP**, z zastrzeżeniem pkt 4, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

5) na obszarze planu zakazuje się realizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii oraz lokalizacji wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 4;
- 2) ustala się średnicę przewodów wodociągowych, niebędących przyłączami, na nie mniejszą niż 80 mm;
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliów, nieprzemysłowej wody ściekowej wytwarzanej w czasie procesów domowych, takich jak mycie naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami:
 - a) grawitacyjnych - nie mniej niż 200 mm,
 - b) tłocznych – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji i infiltracji wody do gruntu, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 5;

2) ustala się realizację oraz modernizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalnymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

2) dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;

2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;

4) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 12.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, granice obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1200 m²;

- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

§ 13.

W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele:

- 1) publiczne, a w szczególności pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wydzielenia z działki ewidencyjnej o nr 304/1 na terenie 4MNV działek na cele powiększenia sąsiednich działek ewidencyjnych o nr 304/3, 304/4, 304/5, 304/6, 304/7, 304/8 w obrębie Komorów Wieś; w sytuacji takiej dopuszcza się podział całej działki nr 304/1 na działki mniejsze niż o określonej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, pod warunkiem, że wszystkie takie działki wykorzystane zostaną na cele powiększenia sąsiednich działek, a nie będą stanowiły samodzielnych działek budowlanych.

§ 14.

Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy i remontów pod warunkiem uwzględnienia zapisów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu lub wydzielonych na podstawie niniejszego planu, w tym nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem §13.

§ 15.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW - w wysokości 30%;

2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenu w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD**, **4KDD** oraz **ul. Polnej** położonej poza obszarem planu miejscowego.

§ 18.

Na terenach oznaczonych symbolami **2MNW**, **3MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenu w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m²;
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** oraz **ul. Polnej** położonej poza obszarem planu miejscowego.

§ 19.

Na terenie oznaczonym symbolem **4MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;

- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenu w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 25 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m², z zastrzeżeniem § 13 pkt 3;
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **3KDD** oraz **ul. Polnej** położonej poza obszarem planu miejscowego.

§ 20.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **3KDD** należy uwzględnić drzewa do zachowania zgodnie z § 8 pkt 3;
- 4) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenów w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 6) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu:
 - a) drogi **1KDD**: 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- b) drogi **2KDD**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- c) drogi **3KDD**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) drogi **4KDD**: od 8,1 do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- e) drogi **5KDD**: do 4,2 m, dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 3) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 3 związane z położeniem części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) należy uwzględnić ustalenia § 11 pkt 4 związane z położeniem terenów w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów;
- 7) ustala się szerokość ciągu pieszo-rowerowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu od 3,6 do 6,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 23.

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

§ 24.

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



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

-  granica obszarów wymagających przeprowadzenia
scaleń i podziałów

- drzewa do zachowania
- zwykłe odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|----------|---|
| 721 | granice i numery działek ewidencyjnych |
| d6.6.MNr | linie rozgraniczające i symbole terenów poza obszarem planu |
| | linie zabudowy poza obszarem planu |

ul. Orzeszkowej nazwy ulic

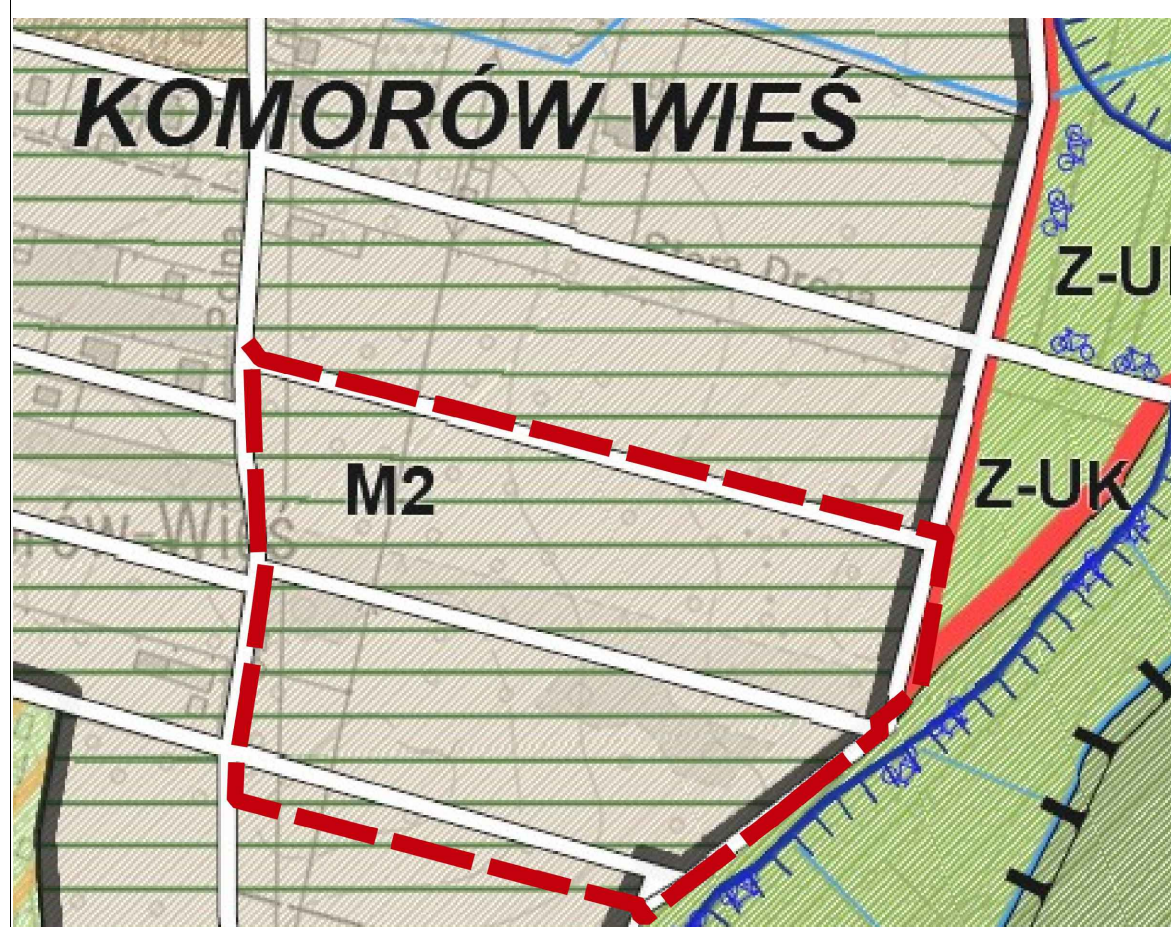
Cały obszar planu jest położony w granicach nieudokumentowanego
zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 "Subniecka warszawska - część
centralna"

Cały obszar planu jest położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Cały obszar planu jest położony w granicach Zespołu
Przyrodniczo-Krajobrazowego Wsi Komorów

Cały obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR V/26/2011 RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA 28 MARCA 2011 R.



- 
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 M2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
 TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
 POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)

Projekt planu sporządzono w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7.
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej - wektorowej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie licencji nr WGN.6642.326.2025 1421 P, wydanej przez Starostę Pruszkowskiego.



GMINA MICHAŁOWICE

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice

tel.: **22 350 91 91** e-mail: sekretariat@michalowice.pl
www.michalowice.pl ePUAP: [/4ld31qr0t1/SkrytkaESP](#)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MICHAŁOWICE W REJONIE ULIC: STARA DROGA, POLNA
I RUMIANKOWA NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO
KOMORÓW WIEŚ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA

STYCZEŃ 2026 R.

SKALA 1:1000

Opracowanie:
URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
REFERAT URABNISTYKI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Katarzyna Zantonowicz
Agata Machaj
Kinga Miśkiewicz
Joanna Orzińska

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminyprojektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Michałowice		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Konsultacje społeczne (od 18 grudnia 2024 r. do 29 stycznia 2025 r.)								
1.	2025-01-01	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 304/1	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	1.1.Składający uwagę wyraża sprzeciw wobec zapisów w projekcie planu miejscowego dotyczących: zmniejszenia minimalnej dopuszczalnej powierzchni działki z 1500 m ² do 1000 m ² oraz zmniejszenia linii nieprzekraczalnej zabudowy dla działki o nr 304/1 oznaczonej w projekcie MPZP symbolem 4MNW. Składający uwagę nadmienia, że proponowane zmiany pozwolą na intensywniejszą zabudowę, spowodują spadek wartości nieruchomości wnoszącego uwagę oraz umożliwienie przybliżenia potencjalnego budynku do północnej granicy nieruchomości wnioskodawcy.

							W obowiązującym planie miejscowym dla ww. terenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m², ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m². W projekcie planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW zmieniono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1300 m². Ustalenie powierzchni nowo wydzielonej działki w tym wymiarze oraz pozostawienie linii nieprzekraczalnej zabudowy zgodnie z propozycją przedstawioną w trakcie konsultacji społecznych umożliwi lepsze zagospodarowanie działki nr 304/1 w przypadku tworzenia nowej zabudowy niż na podstawie obowiązującego planu. Jednak nie będzie to zmiana skutkująca możliwością przybliżenia budynków do północnej granicy nieruchomości wnoszącego uwagę – lokalizację zabudowy względem granic nieruchomości reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zmiany te nie wpłyną również na spadek wartości nieruchomości wnoszącego uwagę.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona 1.2.Składający uwagę wnosi o wprowadzenie ograniczenia w dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej na 15 m, co uniemożliwi wybudowanie tzw. budynku jednorodzinnego dwulokalowego. Zgodnie z zapisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy nie może zakazywać realizacji budynków dwulokalowych. W projekcie pozostawiono maksymalną szerokość elewacji nowo realizowanych budynków na 25 m, biorąc pod uwagę istniejące budynki w sąsiedztwie, m.in. na działce wnoszącego uwagę znajduje się budynek

								o szerokości ponad 19 m.
2.	2025-01-20	Osoba fizyczna	Teren 4MNW (działka nr 304/1)	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	2.1. Składający uwagę jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości i wyraża sprzeciw wobec zapisów w projekcie planu miejscowego dotyczących: zmniejszenia minimalnej powierzchni działki z 1500 m² do 1000 m² oraz zmniejszenia linii nieprzekraczalnej zabudowy dla działki o nr 304/1 oznaczonej w MPZP symbolem 4MNW. Składający uwagę nadmienia, że proponowane zmiany pozwolą na intensywniejszą zabudowę, spowodują spadek wartości nieruchomości składającego uwagę oraz umożliwienie przybliżenia potencjalnego budynku do północnej granicy nieruchomości wnioskodawcy. W obowiązującym planie miejscowym dla ww. terenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m², ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m². W projekcie planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW zmieniono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1300 m². Ustalenie powierzchni nowo wydzielonej działki w tym wymiarze oraz pozostawienie linii nieprzekraczalnej zabudowy zgodnie z propozycją przedstawioną w trakcie konsultacji społecznych umożliwi lepsze zagospodarowanie działki nr 304/1 w przypadku tworzenia nowej zabudowy niż na podstawie obowiązującego planu. Jednak nie będzie to zmiana skutkująca możliwością przybliżenia budynków do północnej granicy nieruchomości wnoszącego uwagę – lokalizację zabudowy względem granic nieruchomości reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zmiany te nie wpłyną również na spadek wartości

								nieruchomości wnoszącego uwagę.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.2. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie ograniczenia w dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej na 15 m, co uniemożliwi wybudowanie tzw. budynku jednorodzinnego dwulokalowego. Zgodnie z zapisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy nie może zakazywać realizacji budynków dwulokalowych. W projekcie pozostawiono maksymalną szerokość elewacji nowo realizowanych budynków na 25 m, biorąc pod uwagę istniejące budynki w sąsiedztwie, m.in. na działce wnoszącego uwagę znajduje się budynek o szerokości ponad 20 m.
3.	2025-01-20	Osoba fizyczna	Teren 4MNW (działka nr 304/1)	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	3.1. Uwaga złożona podwójnie przez tą samą osobę - treść uwagi i jej rozstrzygnięcia jak w pkt 2.
4.	2025-01-21	Osoba fizyczna	Teren 4MNW	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	4.1. Składający uwagę jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości i wyraża sprzeciw wobec zapisów w projekcie planu miejscowego dotyczących: zmniejszenia minimalnej powierzchni działki z 1500 m ² do 1000 m ² dla terenu oznaczonego w projekcie symbolem 4MNW, m.in. ze względu na dwukrotne zwiększenie intensywności zabudowy oraz obawę utraty wartości sąsiednich nieruchomości. W obowiązującym planie miejscowym dla ww. terenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m ² , ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m ² . W projekcie planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW zmieniono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1300 m ² . Ustalenie powierzchni nowo wydzielonej działki w tym wymiarze nie wpłynie na „dwukrotne zwiększenie intensywności

								zabudowy”. Zmiany te nie wpłyną również na spadek wartości nieruchomości wnoszącego uwagę.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	4.2. Składający uwagę wnioskuję o zakaz zabudowy dwulokalowej. Zgodnie z zapisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy nie może zakazywać realizacji budynków dwulokalowych.
5.	2025-01-27	Osoba fizyczna	Teren 1KDD (działka nr 283/14)	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	5.1. Składająca uwagę wnosi o budowę drogi ul. Zielnej o szerokości 7 m, ze względu na korzyść dla mieszkańców oraz inwestora czyli Gminy Michałowice. Składający uwagę podkreśla, że ul. Zielna jest drogą dojazdową do posesji a nie przełotową, dlatego jej pierwotna szerokość 12 m jest bezzasadna. W obowiązującym planie miejscowym szerokość ww. drogi - ul. Zielnej wynosi 10 m. Projekt planu nie zakłada utrzymania tej szerokości, ale jej zawężenie do 9 m. W projekcie planu nie zdecydowano się na dalsze zawężenie drogi 1KDD (ul. Zielna) do 7 m, gdyż może to skutkować problemami w wyposażeniu drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną.
6.	2025-01-27	Osoba fizyczna	Obszary 1MNW, 1KDD, 4KDD (w uwadze wymienion o nieistnieją ce działki o nr 287/1 oraz 289/1. Obecnie to	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	6.1. Składający uwagę wnioskuję aby droga dojazdowa do posesji na ul. Zielnej nie przekraczała 6m. W obowiązującym planie miejscowym szerokość ww. drogi - ul. Zielnej wynosi 10 m. Projekt planu nie zakłada utrzymania tej szerokości, ale jej zawężenie do 9 m. W projekcie planu nie zdecydowano się na dalsze zawężenie drogi 1KDD (ul. Zielna) do 6 m, gdyż może to skutkować problemami w wyposażeniu drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	6.2. Ponadto nie wyraża zgody na drogę która przecina działkę w poprzek o szerokości 12 m.

			działka 798)					Przebieg drogi, o której mowa w uwadze został określony ustaleniami planu miejscowego obowiązującego od 2006 r. Na podstawie jego ustaleń dokonano już licznych podziałów nieruchomości i gmina wykupiła część gruntów przeznaczonych pod realizację ww. drogi. Jest ona niezbędna dla zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w tym obszarze oraz dostępu do wydzielonych działek budowlanych. W związku z powyższym w projekcie planu utrzymano drogę 4KDD. Jednak w rejonie połączenia ww. drogi z ul. Zielną jej szerokość wynosi 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania (a nie jak wspomniano w uwadze 12 m).
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	6.3. Nie wyraża zgody na komasację z działkami o nr 291 i 289/1 (<i>obecnie nie ma działki o nr 289/1</i>). Konieczność scalenia i podziału, w tym działek 798, 291, 292/1, zapisana jest w obowiązującym tutaj od 2006 r. planie miejscowym. Większość działek w otoczeniu ww. działek została już scalona i podzielona tworząc funkcjonalny i atrakcyjny układ przestrzenny. W związku z powyższym do projektu planu również wprowadzono taką konieczność. Scalenie i ponowny podział ww. działek mają na celu zachowanie ładu przestrzennego w tym rejonie gminy.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	6.4. Wnioskuje o ustalenie minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych o powierzchni 1000 m ² . W obowiązującym planie miejscowym dla ww. trenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m ² , ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m ² . W projekcie planu utrzymano zaproponowaną w trakcie konsultacji społecznych minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 1200 m ² i nie zdecydowano się na jej

								obniżenie do 1000 m ² ze względu na zachowanie „rezydencjonalnego” charakteru zabudowy.
7.	2025-01-27	Osoba fizyczna	Obszary 1MNW, 1KDD, 4KDD (w uwadze wymienion o nieistnieją ce działki o nr 287/1 oraz 289/1. Obecnie to działka 798)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	7.1. Składający uwagę wnioskuję aby szerokość drogi ul. Zielnej nie przekraczała 6 m. W obowiązującym planie miejscowym szerokość ww. drogi - ul. Zielnej wynosi 10 m. Projekt planu nie zakłada utrzymania tej szerokości, ale jej zawężenie do 9 m. W projekcie planu nie zdecydowano się na dalsze zawężenie drogi 1KDD (ul. Zielna) do 6 m, gdyż może to skutkować problemami w wyposażeniu drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	7.2. Ponadto nie wyraża zgody na drogę która przecina działkę w poprzek o szerokości 12 m. Przebieg drogi, o której mowa w uwadze został określony ustaleniami planu miejscowego obowiązującego od 2006 r. Na podstawie jego ustaleń dokonano już licznych podziałów nieruchomości i gmina wykupiła część gruntów przeznaczonych pod realizację ww. drogi. Jest ona niezbędna dla zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w tym obszarze oraz dostępu do wydzielonych działek budowlanych. W związku z powyższym w projekcie planu utrzymano drogę 4KDD. Jednak w rejonie połączenia ww. drogi z ul. Zielną jej szerokość wynosi 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania (a nie jak wspomniano w uwadze 12 m).
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	7.3. Nie wyraża zgody na komasację z sąsiadującymi działkami o nr 291 i 289/1 (obecnie nie ma działki o nr 289/1). Konieczność scalenia i podziału, w tym działek 798, 291, 292/1, zapisana jest w obowiązującym tutaj od 2006 r. planie miejscowym. Większość działek w otoczeniu ww. działek została już scalona i podzielona tworząc funkcjonalny i atrakcyjny układ przestrzenny. W związku z powyższym do projektu planu również wprowadzono taką

								konieczność. Scalenie i ponowny podział ww. działek mają na celu zachowanie ładu przestrzennego w tym rejonie gminy.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	7.4. Wnioskuje o ustalenie minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych o powierzchni 1000 m². W obowiązującym planie miejscowym dla ww. terenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m², ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m². W projekcie planu utrzymano zaproponowaną w trakcie konsultacji społecznych minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 1200 m² i nie zdecydowano się na jej obniżenie do 1000 m² ze względu na zachowanie „rezydencjonalnego” charakteru zabudowy.
				-	-	-	-	7.5. Poproszono o informację co z końcem działki oddzielonej o powierzchni 940 m². Uwaga nie dotyczy projektu planu. Fragment działki o nr ew. 789, o którym mowa w uwadze, położony jest poza projektem planu i na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część VI obejmujący fragment wsi Komorów - Uchwała Nr XLIV/412/2006 z dnia 2006-10-13. Zgodnie z tym planem fragment ten jest przeznaczony pod tereny usług sportu i rekreacji z możliwością „wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w formie - jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej nie większej niż 60 m² na działkach powstałych ze scalenia, wtórnego podziału”.
8.	2025-01-27	Osoba fizyczna	Obszary 1MNW, 1KDD, 4KDD (w uwadze wymienion	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	8.1. Składający uwagę nie wyraża zgody aby droga dojazdowa wzdłuż ulicy Zielnej była szersza 6 m. W obowiązującym planie miejscowym szerokość ww. drogi - ul. Zielnej wynosi 10 m. Projekt planu nie zakłada utrzymania tej szerokości, ale jej zawężenie do 9 m. W projekcie planu nie

			o nieistnieją ce działki o nr 287/1 oraz 289/1. Obecnie to działka 798)					zdecydowano się na dalsze zawężenie drogi 1KDD (ul. Zielna) do 6 m, gdyż może to skutkować problemami w wyposażeniu drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	8.2. Składający uwagę nie wyraża zgody na drogę która przecina działki o nr 287/1 i 289/1. Przebieg drogi, o której mowa w uwadze został określony ustaleniami planu miejscowego obowiązującego od 2006 r. Na podstawie jego ustaleń dokonano już licznych podziałów nieruchomości i gmina wykupiła część gruntów przeznaczonych pod realizację ww. drogi. Jest ona niezbędna dla zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w tym obszarze oraz dostępu do wydzielonych działek budowlanych. W związku z powyższym w projekcie planu utrzymano drogę 4KDD.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	8.3. Składający uwagę „nie wyraża zgody na z działkami sąsiadującymi 291 i 289/1”. Uwaga jest niezrozumiała i w związku z powyższym nie mogła być uwzględniona.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	8.4. Wnioskuje o ustalenie nowych działek budowlanych 1000 m ² . W obowiązującym planie miejscowym dla ww. trenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m ² , ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m ² . W projekcie planu utrzymano zaproponowaną w trakcie konsultacji społecznych minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 1200 m ² i nie zdecydowano się na jej obniżenie do 1000 m ² ze względu na zachowanie „rezydencjonalnego” charakteru zabudowy.
				-	-	-	-	8.5. Poproszono „o informację na temat 960 m która została oddzielona i nie uwzględniona w planie”. Uwaga nie dotyczy treści projektu planu. Fragment

								działki o nr ew. 789, o którym mowa w uwadze położony jest poza projektem planu i na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część VI obejmujący fragment wsi Komorów - Uchwała Nr XLIV/412/2006 z dnia 2006-10-13. Zgodnie z tym planem fragment ten jest przeznaczony pod tereny usług sportu i rekreacji z możliwością „wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w formie - jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej nie większej niż 60 m ² na działkach powstałych ze scalenia, wtórnego podziału”.
9.	2025-01-28	Osoba fizyczna	Obszary 1MNW, 1KDD, 4KDD (w uwadze wymienion o nieistnieją ce działki o nr 287/1 oraz 289/1. Obecnie to działka 798)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	9.1. Składający uwagę wnioskuję aby szerokość drogi ul. Zielnej nie przekraczała 6 m. W obowiązującym planie miejscowym szerokość ww. drogi - ul. Zielnej wynosi 10 m. Projekt planu nie zakłada utrzymania tej szerokości, ale jej zawężenie do 9 m. W projekcie planu nie zdecydowano się na dalsze zawężenie drogi 1KDD (ul. Zielna) do 6 m, gdyż może to skutkować problemami w wyposażeniu drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	9.2. Ponadto nie wyraża zgody na drogę która przecina działkę w poprzek o szerokości 10 m. Przebieg drogi, o której mowa w uwadze został określony ustaleniami planu miejscowego obowiązującego od 2006 r. Na podstawie jego ustaleń dokonano już licznych podziałów nieruchomości i gmina wykupiła część gruntów przeznaczonych pod realizację ww. drogi. Jest ona niezbędna dla zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w tym obszarze oraz dostępu do wydzielonych działek budowlanych. W związku z powyższym w projekcie planu utrzymano drogę 4KDD.
				-	uwaga	-	uwaga	9.3. Nie wyraża zgody na komasację z

					nieuwzględniona		nieuwzględniona	sąsiadującymi działkami o nr 291 i 289/1 (<i>obecnie nie ma działki o nr 289/1</i>). Konieczność scalenia i podziału, w tym działek 798, 291, 292/1, zapisana jest w obowiązującym tutaj od 2006 r. planie miejscowym. Większość działek w otoczeniu ww. działek została już scalona i podzielona tworząc funkcjonalny i atrakcyjny układ przestrzenny. W związku z powyższym do projektu planu również wprowadzono taką konieczność. Scalenie i ponowny podział ww. działek mają na celu zachowanie ładu przestrzennego w tym rejonie gminy.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	9.4. Wnioskuję o minimalną powierzchnię nowych działek o powierzchni 1000 m ² . W obowiązującym planie miejscowym dla ww. trenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m ² , ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m ² . W projekcie planu utrzymano zaproponowaną w trakcie konsultacji społecznych minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 1200 m ² i nie zdecydowano się na jej obniżenie do 1000 m ² ze względu na zachowanie „rezydencjonalnego” charakteru zabudowy.
				-	-	-	-	9.5. Poproszono o informację co z działką, która została oddzielona od działki o powierzchni 940 m ² . Uwaga nie dotyczy treści projektu planu. Fragment działki o nr ew. 789, o którym mowa w uwadze położony jest poza projektem planu i na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część VI obejmujący fragment wsi Komorów - Uchwała Nr XLIV/412/2006 z dnia 2006-10-13. Zgodnie z tym planem fragment ten jest przeznaczony pod tereny usług sportu i rekreacji z możliwością „wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w formie

								- jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej nie większej niż 60 m ² na działkach powstałych ze scalenia, wtórnego podziału”.
				-	-	-	-	9.6. Składający uwagę prosi o zamianę gruntów w związku z zabranie obszaru działki pod realizację drogi. Uwaga nie dotyczy procedury projektu planu.
10.	2025-01-28	Osoba fizyczna	Obszary 1MNW, 1KDD, 4KDD (w uwadze wymienion o nieistnieją ce działki o nr 287/1 oraz 289/1. Obecnie to działka 798)	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	10.1. Składający uwagę wnioskuje aby szerokość drogi ul. Zielnej nie przekraczała 6 m. W obowiązującym planie miejscowym szerokość ww. drogi - ul. Zielnej wynosi 10 m. Projekt planu nie zakłada utrzymania tej szerokości, ale jej zawężenie do 9 m. W projekcie planu nie zdecydowano się na dalsze zawężenie drogi 1KDD (ul. Zielna) do 6 m, gdyż może to skutkować problemami w wyposażeniu drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	10.2. Ponadto nie wyraża zgody na drogę która przecina działkę w poprzek o szerokości 10 m. Przebieg drogi, o której mowa w uwadze został określony ustaleniami planu miejscowego obowiązującego od 2006 r. Na podstawie jego ustaleń dokonano już licznych podziałów nieruchomości i gmina wykupiła część gruntów przeznaczonych pod realizację ww. drogi. Jest ona niezbędna dla zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w tym obszarze oraz dostępu do wydzielonych działek budowlanych. W związku z powyższym w projekcie planu utrzymano drogę 4KDD.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	10.3. Nie wyraża zgody na komasację z sąsiadującymi działkami o nr 291 i 289/1 (obecnie nie ma działki o nr 289/1). Konieczność scalenia i podziału, w tym działek 798, 291, 292/1, zapisana jest w obowiązującym tutaj od 2006 r. planie miejscowym. Większość działek w otoczeniu ww. działek została już scalona

								i podzielona tworząc funkcjonalny i atrakcyjny układ przestrzenny. W związku z powyższym do projektu planu również wprowadzono taką konieczność. Scalenie i ponowny podział ww. działek mają na celu zachowanie ładu przestrzennego w tym rejonie gminy.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	10.4. Wnioskuję o minimalną powierzchnię nowych działek o powierzchni 1000 m ² . W obowiązującym planie miejscowym dla ww. trenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m ² , ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m ² . W projekcie planu utrzymano zaproponowaną w trakcie konsultacji społecznych minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w wysokości 1200 m ² i nie zdecydowano się na jej obniżenie do 1000 m ² ze względu na zachowanie „rezydencjonalnego” charakteru zabudowy.
				-	-	-	-	10.5. Poproszono o informację co z działką, która została oddzielona od działki o powierzchni 940 m ² . Uwaga nie dotyczy treści projektu planu. Fragment działki o nr ew. 789, o którym mowa w uwadze położony jest poza projektem planu i na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część VI obejmujący fragment wsi Komorów - Uchwała Nr XLIV/412/2006 z dnia 2006-10-13. Zgodnie z tym planem fragment ten jest przeznaczony pod tereny usług sportu i rekreacji z możliwością „wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w formie - jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej nie większej niż 60 m ² na działkach powstałych ze scalenia, wtórnego podziału”.
11.	2025-01-28	Osoba fizyczna	Obszar 4MNW	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	11.1. Składający uwagę wnosi o zapis w projekcie planu umożliwiający podział nieruchomości

			(działka nr 304/1)	częściowo	częściowo	częściowo	częściowo	o nr ewidencyjnym 304/1 na działki o powierzchni 1000 m ² z uwagi na jej nietypowy kształt, a w przypadku braku takiej możliwości, o umożliwienie podziału na działki o powierzchni 1300 m ² . W projekcie planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 4MNV ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1300 m ² .
12.	2025-01-29	Osoba fizyczna	Obszar 4KDD	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Składający uwagę wyraża sprzeciw wobec planowanej zmiany MPZP dotyczącego ul. Zielnej w Komorowie Wsi, a w szczególności zwężenia pasa drogowego z 12 m do 8 m. Wpłyne to negatywnie na komfort użytkowania tej przestrzeni, ale również obniży wartość nieruchomości. Składający uwagę informuje ponadto, że decyzja o zakupie działki przy ulicy Zielnej podjęta była w oparciu o obowiązujący wówczas Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który jednoznacznie wskazywał na szerokość pasa drogowego wynoszącą 12 m, z planowaną realizacją szpalerów drzew. Obecna zmiana planu skutkuje znaczną utratą estetyki, funkcjonalności tej przestrzeni, komfortu mieszkańców i spadku wartości nieruchomości. W złożonej uwadze poruszono kwestię zasady równości wobec mieszkańców tego terenu, gdzie sąsiednie ulice w tej samej okolicy mają szersze pasy drogowe. Składający uwagę żąda ponownego rozważenia planowanej zmiany i przywrócenia pierwotnych ustaleń planu miejscowego, poszerzenie projektowanego pasa drogowego ul. Zielnej do minimum 10 metrów oraz rozważenia nasadzeń. Zgodnie z §57 pkt 9, obowiązującego od 2006 r., planu miejscowego droga 4KDD (obecnie ul. Zielna) ma projektowaną szerokość 10 m (w liniach rozgraniczających). W projekcie planu zmieniono

								szerokość drogi 1KDD (ul. Zielna) na 9 m. Takie rozwiązanie umożliwi realizację drogi zapewniającej estetykę, bezpieczeństwo i wygodę mieszkańców, w tym m.in. budowę nowej jezdni o przekroju dwukierunkowym, poboczy, drogi dla pieszych wraz z połączeniami z istniejącą infrastrukturą pieszą i dojazdami do posesji, skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej, przebudowę oświetlenia drogowego oraz realizację zieleni komponowanej.
13.	2025-01-29	Osoba fizyczna	Obszar 4MNV (działka nr 304/1)	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	13.1. Składająca uwagę jest właścicielką sąsiedniej nieruchomości i wyraża sprzeciw wobec zmian zapisów w projekcie planu miejscowego dla obszaru działki nr 304/1, ze względu na możliwość zintensyfikowania zabudowy i obniżenie wartości nieruchomości składającego uwagę. W obowiązującym planie miejscowym dla ww. terenu obowiązuje wskaźnik minimalnej wielkości działki 1500 m², ale z możliwością obniżenia ustalonych powierzchni działek o 10%. Co oznacza, że w praktyce wskaźnik ten wynosi 1350 m². W projekcie planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 4MNV zmieniono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1300 m². Jednak nie będzie to zmiana skutkująca znaczną intensyfikacją zabudowy. Zmiany te nie wpłyną również na spadek wartości nieruchomości wnoszącej uwagę.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	13.2. Składająca uwagę wnioskuję o ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji do 15 m co wykluczy budowę coraz częstszych w tej okolicy budynków jednorodzinnych dwulokalowych. Zgodnie z zapisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych i plan miejscowy nie może zakazywać realizacji budynków dwulokalowych. W projekcie pozostawiono maksymalną szerokość elewacji

								nowo realizowanych budynków na 25 m, biorąc pod uwagę istniejące budynki w sąsiedztwie, m.in. na działce wnoszącej uwagę znajduje się budynek o szerokości ok. 19 m.
14.	2025-01-29	Osoby fizyczne	Obszar 4KDD	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	14.1. Składający uwagę wnoszą o zwiększenie szerokości pasa drogowego ul. Zielnej do 10 m, co umożliwiłoby zaprojektowanie symetrycznej jezdni z możliwością realizacji nasadzeń oraz z odpowiednimi buforami dla pieszych i zapewnioną widocznością, analogicznie jak ma to miejsce na sąsiadujących ulicach. W projekcie planu zmieniono szerokość drogi 1KDD (ul. Zielna) na 9 m. Takie rozwiązanie umożliwi realizację drogi zapewniającej estetykę, bezpieczeństwo i wygodę mieszkańców, w tym m.in. budowę nowej jezdni o przekroju dwukierunkowym, poboczy, drogi dla pieszych wraz z połączeniami z istniejącą infrastrukturą pieszą i dojściami do posesji, skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej, przebudowę oświetlenia drogowego oraz realizację zieleni komponowanej.
Konsultacje społeczne (od 14 stycznia 2026 r. do 11 lutego 2026 r.)								
15.	2026-02-09	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 292/1 oraz ul. Bulwar i tereny poza planem.	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	15.1. Składający uwagę wnosi o wstrzymanie uzgodnienia i ogłoszenia planu do czasu ogłoszenia planu ogólnego gminy Michałowice, a następnie opracowanie go zgodnie z nowym planem ogólnym. Złożona uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ale procedury jego sporządzania i w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia na etapie konsultacji społecznych.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	15.2. Składający uwagę wnosi o poszerzenie obszaru objętego planem tak, aby obejmował całość obecnych działek 292/1 oraz sąsiednich 798, 294/15 i 296/15. Złożona uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ale procedury jego sporządzania

								i w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia na etapie konsultacji społecznych. Decyzję o granicach sporządzanego planu podejmuje Rada Gminy przyjmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	15.3. Składający uwagę wnosi o rezygnację z przeprowadzania drogi ul. Bulwar (3KDL) przez działki 292/1 i 798. Ewentualnie droga dla aut może zostać stworzona po boku tychże działek tj. wzdłuż ich granicy z działką 398/2. Projektowana w planie droga 4KDD stanowi kontynuację planowanej w tym rejonie od 2006 r. drogi – ul. Bulwar (3KDL). Na odcinku pomiędzy ulicami Rumiankową i Starą Drogą wydzielone zostały i przejęte na własność gminy już liczne działki. Zmiana przebiegu drogi w tym rejonie nie ma uzasadnienia. Dodatkowo zaproponowany „alternatywny” przebieg tej drogi wykracza poza obszar objęty sporządzanym planem i w związku z powyższym brak jest możliwości jego uwzględnienia na etapie konsultacji społecznych.
16.	2026-02-09	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 292/1 oraz ul. Bulwar i tereny poza planem.	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.1. Składający uwagę wnosi o wstrzymanie uzgodnienia i ogłoszenia planu do czasu ogłoszenia planu ogólnego gminy Michałowice, a następnie opracowanie go zgodnie z nowym planem ogólnym. Złożona uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ale procedury jego sporządzania i w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia na etapie konsultacji społecznych.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.2. Składający uwagę wnosi o poszerzenie obszaru objętego planem tak, aby obejmował całość obecnych działek 292/1 oraz sąsiednich 798, 294/15 i 296/15. Złożona uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ale procedury jego sporządzania i w związku z tym brak jest możliwości jej uwzględnienia na etapie konsultacji społecznych.

								Decyzję o granicach sporządzanego planu podejmuje Rada Gminy przyjmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	16.3. Składający uwagę wnosi o rezygnację z przeprowadzania drogi ul. Bulwar (3KDL) przez działki 292/1 i 798. Ewentualnie droga dla aut może zostać stworzona po boku tychże działek tj. wzdłuż ich granicy z działką 398/2. Projektowana w planie droga 4KDD stanowi kontynuację planowanej w tym rejonie od 2006 r. drogi – ul. Bulwar (3KDL). Na odcinku pomiędzy ulicami Rumiankową i Starą Drogą wydzielone zostały i przejęte na własność gminy już liczne działki. Zmiana przebiegu drogi w tym rejonie nie ma uzasadnienia. Dodatkowo zaproponowany „alternatywny” przebieg tej drogi wykracza poza obszar objęty sporządzanym planem i w związku z powyższym brak jest możliwości jego uwzględnienia na etapie konsultacji społecznych.

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

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie publicznych dróg gminnych;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 2026 r.

Załącznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).**

Uzasadnienie
UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś sporządzono na podstawie uchwały Nr LX/625/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2023 r.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni około 7,2 ha, pomiędzy zachodnią granicą ul. Polnej, południową granicą działki nr 304/1, wschodnią granicą działki nr 200/1 oraz wschodnią granicą działek o nr: 298/14, 196/14, 294/14, a następnie północną granicą ul. Zielnej.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar jest częściowo zabudowany. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna skoncentrowana na działkach wzdłuż ul. Paproci oraz Rumiankowej. Pozostałe działki, również przeznaczone pod ten rodzaj zabudowy, nie zostały jeszcze zainwestowane. Część zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej na obszarze zlokalizowana jest na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod komunikację publiczną.

DOTYCHCZASOWA PROCEDURA

Na sesji 28 października 2025 r. Rada Gminy Michałowice podjęła uchwałę Nr XVI/165/2025 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś”. Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WP-I.4131.252.2025 z dnia 5 grudnia 2025 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność ww. uchwały stwierdzając, że w przedmiotowej sprawie doszło zarówno do istotnego naruszenia zasad, jak i istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego. Wojewoda zarzucił niewłaściwe przeprowadzenie konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego i punktu konsultacyjnego (wynikających z odmiennego zrozumienia sformułowania "po godzinach pracy") oraz brak zgodności z ustaleniami Studium w zakresie wskaźnika minimalnej naziemnej intensywności zabudowy. W związku z powyższym zdecydowano o skorygowaniu projektu planu w zakresie wskaźnika minimalnej naziemnej intensywności zabudowy oraz o ponownym przeprowadzeniu konsultacji społecznych.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.

(zwanym dalej Studium) obszar planu przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną krajobrazową (M2) i układ komunikacyjny: tereny dróg.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej, (M2) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

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

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

1. Funkcje usługowe, do 20% całkowitej powierzchni terenu w postaci: obiektów administracyjno-biurowych o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru; usług komercyjnych, w tym sklepów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²;
2. Usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
3. Sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (lokalizowanie dopuszczalne tylko na podstawie planu miejscowego).

Zakazano natomiast:

1. Lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;
2. Lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Lokalizacja usług handlu detalicznego i gastronomii możliwa jedynie wzdłuż dróg publicznych.

Na terenach oznaczonych jako M2 w granicach opracowania planu miejscowego ustalono:

1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% powierzchni terenu, przy czym dopuszcza się zmniejszenie do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;
2. intensywność zabudowy – przeciętnie od 0,3 do 0,6;
3. maksymalną wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze;
4. powierzchnię działki nowotworzonej – od 1000 m² do 2000 m², przy czym dopuszczono działki większe niż 2000 m²;
5. powierzchnię zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%;
6. maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Fragmenty analizowanego terenu znajdują się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XLIV/412/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część VI. Tereny objęte planem miejscowym przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną oraz układ dróg publicznych. Dodatkowo zdecydowana większość obszaru znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych konserwatora zabytków. Jako drogi lokalne sklasyfikowane zostały: ul. Rumiankowa w południowej części obszaru, o szerokości 10 m oraz ul. Bulwar o szerokości 12 m. Jako drogi dojazdowe sklasyfikowane zostały: ul. Paproci w centralnej

części obszaru o szerokości 10 m oraz ul. Zielna w północnej części i szerokości 10 m. W południowej części ul. Bulwar zlokalizowany jest teren placu miejskiego. Wzdłuż ulic: Zielnej, Paproci, Bulwar oraz Rumiankowej wyznaczono szpalery drzew. Obszar jest częściowo zmeliorowany.

Na terenie sporządzanego planu, w obowiązującym planie miejscowym ustalono:

1. minimalną wielkość działki – 1500 m²;
2. maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
3. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
4. maksymalną liczbę kondygnacji – 1,5;
5. minimalną wielkość działki – 1500 m², przy czym z dopuszczeniem obniżenia ustalonej powierzchni o 10%;

Na terenie sporządzanego planu, w obowiązującym planie miejscowym ustalono również obowiązek scalenia działek o numerach ewidencyjnych:

- 287/1, 289/1, 291, 292/1, 294/1 oraz 298/1 i 296/1 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z ustaleniami planu;
- 300/3, 300/2, 300/4, 300/5, 300/6, 301 i 302 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z ustaleniami planu;
- 304/1 i 304/2 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z ustaleniami planu;

Według ustaleń obowiązującego planu miejscowego w obszarach tych w przypadku wspólnej woli współwłaścicieli można odstąpić od tego obowiązku i przeprowadzić procedury wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami tzn. połączenie i ponowny podział działek zgodnie z ustaleniami planu.

Dla większości działek na terenie sporządzanego planu przeprowadzono procedurę scalenia. Wyjątek stanowią działki o numerach: 287/1, 289/1, 291, 292/1, dla których procedura nie została przeprowadzona.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś jest umożliwienie wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym obszaru oraz dostosowanie go do lokalnych potrzeb i zaistniałych zmian w zagospodarowaniu terenu. Część działek przeznaczonych pod drogi publiczne została już wydzielona i jest własnością gminy. Pozostałe części dróg wymagają jednak jeszcze wydzielenia i urządzenia. Z przeprowadzonych analiz wynika jednak, że na wybranych fragmentach terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod komunikację publiczną istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto zasadnym wydaje się zmniejszenie szerokości wybranych dróg publicznych. Wyznaczone w projekcie planu drogi często mają szerokość 12 m, co nie ma uzasadnienia w układzie przestrzennym tej części miejscowości i dodatkowo wiąże się z koniecznością wykupu kolejnych terenów przez gminę.

Co więcej, choć znaczna część terenów objętych uchwałą została już wtórnie podzielona, w tym wiele działek scalono i ponownie podzielono wyodrębniając foremne działki budowlane, to wybrane działki położone przy ul. Rumiankowej i Zielnej zachowały jednak dawny, łanowy układ. Zagospodarowanie tych działek jest utrudnione i nie sprzyja kształtowaniu ładu przestrzennego ze względu na wąski obszar objęty liniami zabudowy, co może prowadzić do powstawania wąskich i długich budynków.

W związku z powyższym zasadnym jest również przeanalizowanie przebiegu linii zabudowy i ich korekta w nowym planie miejscowym.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Na podstawie art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 poz. 1112) odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

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

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Planem miejscowym objęto obszar częściowo zabudowany, na którego terenie możliwy jest rozwój zabudowy mieszkalnej w przyszłości. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Skorygowano lokalny układ komunikacyjny, który pozwoli na zmniejszenie wydatków gminy z tytułu wykupu terenów pod wcześniejsze zbyt szerokie drogi publiczne. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono

również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Z uwagi na rolniczy charakter podziałów geodezyjnych oraz rozdrobnienie działek w północnej części obszaru plan ustala granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Odstąpiono natomiast od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

2. **Wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania, w obszarze objętym planem, inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalanyymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii. Dodatkowo również poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a szczególnie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W planie miejscowym umieszczono zapisy dotyczące obszarów podlegających szczególnym warunkom zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dla których obowiązują przepisy odrębne: w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, czy w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, przy czym w projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu.

W projekcie planu ustalono natomiast nakazy dotyczące zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących, wybranych drzew do zachowania. Wprowadzono również zapisy nakazujące zachowanie innych drzew stanowiących zieleni ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub gromadzenie w zbiornikach

retencyjnych, nieckach infiltracyjnych lub ogrodach deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Ponadto w planie dopuszczono wprowadzanie rozwiązań służących ponownemu użyciu tak zwanej wody szarej oraz stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności.

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

3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;
4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków i lokali użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.
5. **Walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenów położonych w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych. W planie miejscowym umożliwiono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiany układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobionych nieruchomości bardziej optymalne zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż.
6. **Prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla potencjalnych inwestorów oraz poprzez uwzględnienie wniosków, w których właściciele wnioskowali o przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.
7. Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby**

obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

8. **Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym.
9. **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu (w dniu 29 listopada 2023 r.) zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie od 29 listopada do 22 grudnia 2023r. Konsultacje społeczne projektu planu odbyły się w dniach od 18 grudnia 2024 r. do 29 stycznia 2025 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie konsultacji społecznych projektu planu, w dniu 20 stycznia 2025 r., odbyło się spotkanie otwarte, na którym omawiano przyjęte w projekcie planu rozwiązania. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 29 stycznia 2025 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Ponadto w dniach 13 i 27 stycznia 2025 r. w godzinach od 16:00 do 18:00 w Urzędzie Gminy Michałowice miał miejsce punkt konsultacyjny, na którym było można zapoznać się z projektem planu miejscowego i porozmawiać z projektantem. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WP-I.4131.252.2025 z dnia 5 grudnia 2025 r. stwierdzającym nieważność podjętej uchwały, zdecydowano o skorygowaniu projektu planu w zakresie wskaźnika minimalnej naziemnej intensywności zabudowy oraz o ponownym przeprowadzeniu konsultacji społecznych. Ponowne konsultacje odbyły się w terminie od 14 stycznia 2026 r. do 11 lutego 2026 r. Spotkanie otwarte przeprowadzono w dniu 3 lutego 2026 r. (początek spotkania o 16:00), a punkt konsultacyjny w dniu 10 lutego w godzinach od 16:00 do 17:00. Uwagi do projektu można było składać od 14 stycznia do 11 lutego 2026 r.
10. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane

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

11. **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.
12. **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** uwzględniono m.in. przez wprowadzenie następujących zakazów: lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
13. Ze względu na położenie obszaru planu w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego oraz terenów leśnych i zadrzewionych, a także biorąc pod uwagę dotychczasowe zagospodarowanie, w projekcie planu nie uwzględniono **potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**, gdyż nie jest to obszar wskazany do kształtowania i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej odpowiednich wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na podstawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium*

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęta uchwałą Nr LXIII /666/2024 z 28 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy. Ponadto w Analizie zawarto informację o planowanym dokończeniu, w pierwszym etapie (przed uchwaleniem planu ogólnego) mniejszych planów, w tym tzw. mpzp „Zielna” (Komorów Wieś).

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że zaprojektowane w planie zmiany przyczynić się mogą przede wszystkim do zmniejszenia kosztów związanych z realizacją infrastruktury drogowej i technicznej (zwiększone zostały wybrane drogi publiczne).

PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, w tym z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Michałowice i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia, a po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i innych decyzji administracyjnych.