

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także w związku z Uchwałą nr XXIX/330/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego Uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Treścią załącznika nr 1 są:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 4.

Ilekość w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, z wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren,

z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż;

7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

8) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 22° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

9) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5.

Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UMN - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) KDW – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6.

1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do:
 - 1) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) przebudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przy czym dla przebudowy nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu;
 - 3) zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem określonego w planie przeznaczenia terenu.

§ 7.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) 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 2), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 2) dopuszczenie wykańczania elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 3) zakaz wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 6) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków 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;
- 7) wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji;
- 8) dla rowów określonych w pkt 7 dopuszcza się ich przykrycia lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu Prawa Wodnego, przy czym przykrycie lub likwidacja rowów jest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości sieci melioracyjnej na obszarze planu i na terenach sąsiadujących z planem.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDGP, KDZ, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem 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 oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) oznaczonych symbolem MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczonych symbolami UMN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna), wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych”.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

1. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) MN, UMN, U - 900 m²;
 - 2) KDGP, KDZ, KDD, KDW - 1 m².
2. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalny front działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) MN, UMN, U - 18 m;
 - 2) KDGP, KDZ, KDD, KDW – 1 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek, wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

§ 12.

1. Uwzględnia się położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, na podstawie przepisów odrębnych.

2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych.
3. Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania zwierząt stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych.
4. Uwzględnia się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
5. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 4, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustanawiających ten obszar.
6. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające, z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDGP, KDZ i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 250 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc pracy,
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDD, KDW;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - d) z terenów nie wymienionych w lit. b i c zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,
- c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,
- d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;

7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
- c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15.

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie i urządzenie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) obowiązuje zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- b) dopuszczenie zachowania funkcji usługowej istniejących budynków na działce ewid. nr 191, na warunkach określonych w § 6 ust. 2 oraz utrzymania działalności usługowej na częściach działek budowlanych, na których jest ona prowadzona, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami określonymi w § 15 pkt. 1,
- c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,

b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m²,

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz infrastruktury technicznej.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UMN**, **2UMN**, **3UMN**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) obowiązuje zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej bez określenia ich proporcji lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
- c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- d) obowiązuje zakaz realizacji baz transportowych, nowych usług związanych z: hodowlą zwierząt, składowaniem i magazynowaniem odpadów, handlem targowiskowym, hurtowym, giełdowym oraz komisami samochodowymi, sprzedażą pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,

b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 400 m²,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m²,

i) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz infrastruktury technicznej.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) obowiązuje zakaz realizacji nowych usług związanych z: hodowlą zwierząt, składowaniem i magazynowaniem odpadów, handlem targowiskowym, hurtowym, giełdowym oraz komisami samochodowymi, sprzedażą pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych - 15 m,
- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 15 m,

b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 1000 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m²,
- i) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz infrastruktury technicznej.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji nowych usług związanych z: hodowlą zwierząt, składowaniem i magazynowaniem odpadów, handlem targowiskowym, hurtowym, giełdowym oraz komisami samochodowymi, sprzedażą pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - 400 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m²,
 - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz infrastruktury technicznej.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 4,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 19 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 40 m.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 4,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 6,5 m do 7 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 15 m.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD i 2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 4,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDD - nieregularna od 8 m do 15 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDD - nieregularna od 4 m do 11 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić od 8 do 15 m.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 4,
 - b) dopuszczenie realizacji drogi bez rozgraniczenia ruchu pieszego i kołowego,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 4 m do 8,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 24.

Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów MN, UMN, U – 20%,
- 2) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1 – 0%.

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 26.

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



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „SŁONECZNA” NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO REGULY

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA.....
SKALA 1:1000

Oznaczenia obowiązujące:

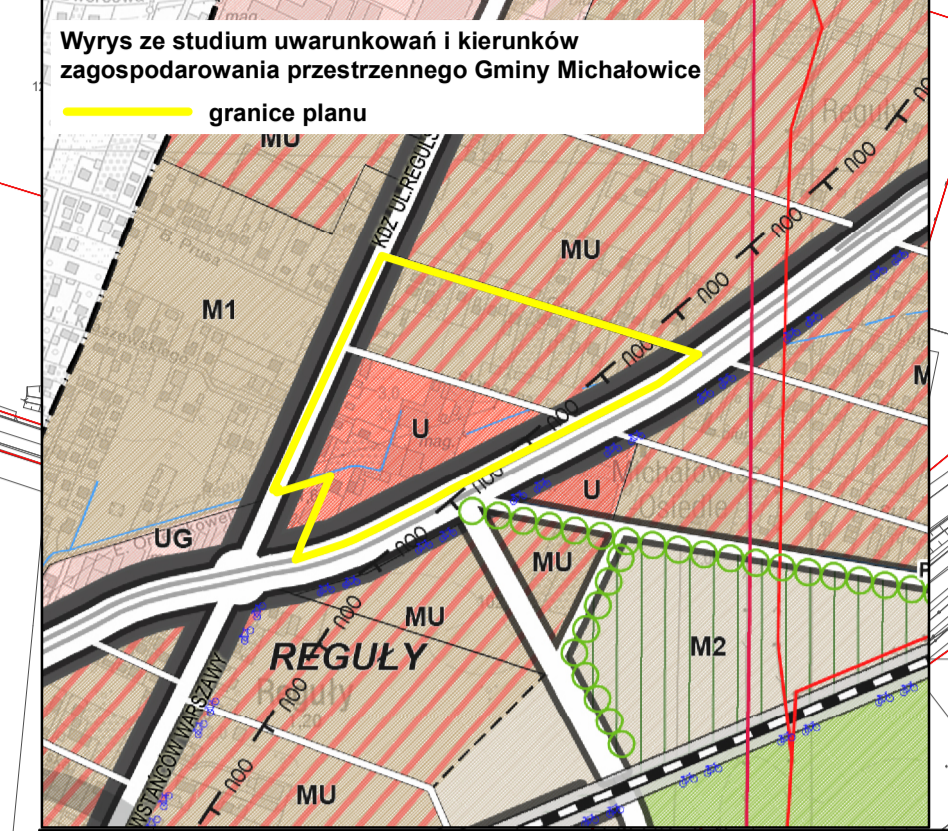
- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji

Przeznaczenie terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UMN - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

Oznaczenia informacyjne:

- granice działek ewidencyjnych



LEGENDA

GRANICA GMINY

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:

- CENTRA OBSZARÓW PROWIKYTOWYCH
- CENTRA OBSZARÓW WPRZEMIAŁOWYCH
- CENTRA OBSZARÓW KRISTALIZACYJNYCH
- CZĘŚĆ TWORZĄCA GŁÓWNE PRZESTRZENNE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM

TERENY ZARZĘDZANE:

- M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ NA BAZIE DAWNYCH WSI
- M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ
- M4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U - TERENY LOKALNYCH OBSZARÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
- ZAK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
- UD - TERENY USŁUGI OSOBY
- UZ - TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDOWEJ
- UG - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
- USGM - TERENY WILKOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ TERENY MIESZKANIOWE
- P - TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE

TERENY O FUNKCJIACH PRZYRODNICZYCH:

- R - TERENY ROLNICZE I PRZESTRZENIE PRODUKCYJNE
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
- ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CZĘŚĆ INWESTYCYJNYCH W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
- ZN - TERENY OTWARTE W CIĄGU ROKU PASMA ZIELENI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZYM I KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
- ZO - TERENY OGRÓDKÓW ODKAZKOWYCH
- ZL - TERENY LEŚNE
- ZC - TERENY CMENTARZY

KOMUNIKACJA:

- TK - TERENY KOLEI WOD
- ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
- KLASY DRÓG I LUCI:
- S - EKSPRESOWE
- GP - GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- G - GŁÓWNE
- Z - ZBIORCZE
- L - LOKALNE
- POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
- PROJEKTOWANY CIĄG PIEZO - ROWEROWY
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE SZCZĘŚCIE ROWEROWE

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- AL.EJ. ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
- AL.EJ. DRZEW DO OCHRONY
- GRUPY DRZEW DO OCHRONY
- AL.EJ. DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANA TERENOM ZIELENI
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘKI
- PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNE:

- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ

GRANICE OBSZARÓW OBLIĘTYCH OCHRONĄ:

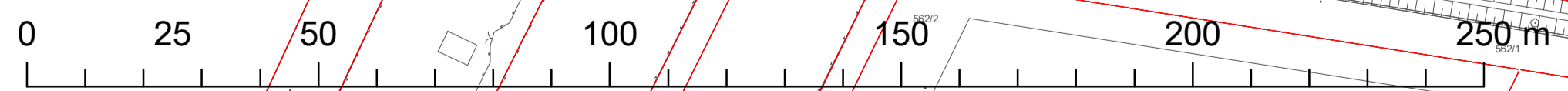
- WILKOWO OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZU
- KANIONÓW - OBSZĘĆ LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
- ZESPÓŁY PRZYRODNICZE - KRAJOBRAZOWE (WISY KOMORÓW I STAWY PĘCICKIE)
- OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ (WIEDA O PRĄDKOPODOBIEŃSTWIE 1%)
- GRANICE TERENÓW ZAKONNYCH
- UKŁAD URBANISTYCZNY OŚIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB

INŻYNIERIA MIEJSKA:

- STACJA UZDATNIANA WODY
- PROJEKTOWANA STACJA FLEKTROENERGETYCZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

UCZĄSKOWOŚĆ:

- OSZCZĘDZOWANA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- STREFA ODRZĄCZONA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły**, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1.	05.12.2022	Osoba fizyczna	1.1. Dot. dz. 213 – wykreślenie zakazu lokalizacji komisów samochodowych	213 Reguły	1U		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wnoszona zmiana jest niezgodna ze studium – w kierunkach polityki przestrzennej gminy dla strefy U wprowadzono wprost zakaz realizacji m.in. komisów samochodowych.
2.	15.12.2022	Osoba fizyczna	2.1. Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej	210/4 Reguły	1U		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Przedmiotowa działka znajduje się w zasięgu strefy funkcjonalno –

										przestrzennej U (strefa lokalnych ośrodków handlowo – usługowych), w której nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Na terenie działki nie występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa.	
3	19.12.2022	Osoba fizyczna	3.1. Uwaga dotyczy zmian w zakresie lokalizacji zabudowy w granicy działki i 1,5 m od niej, tj. wprowadzenie zakazu zabudowy w odległości 1,5 od granicy działki, ale dopuszczenie zabudowy w granicy działki wraz z wyznaczeniem linii zabudowy to umożliwiających oraz zachowaniem warunków technicznych wskazanych w obowiązujących normach	Obszar planu Prawdopodobnie działka ewid. nr 178	Obszar planu Prawdopodobnie teren 1UMN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga jest nieprecyzyjna, nie wskazuje nieruchomości których dotyczy oraz zawiera wykluczające się nawzajem postulaty. Rozstrzygnięcie uwagi pozytywnie nie jest możliwe.	
II WYŁOŻENIE											
4	31.05.2023	Osoba fizyczna	4.1. Wykreślenie zapisu o zakazie prowadzenia komisowego z § 18 pkt 2 lit. b	dz. ew. nr 213 obręb Reguły	1U		uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Działka nr 213 położona jest na obszarze, który w Studium określony jest jako (U) – „tereny lokalnych ośrodków handlowo-

										usługowych”. Studium, na terenach U, wprowadza ograniczenie zmian przeznaczenia m.in. w kierunku komisów samochodowych. W związku z powyższym plan nie może dopuszczać realizacji nowych inwestycji z tego zakresu. Projekt planu dopuszcza natomiast zachowanie istniejących inwestycji do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
5	31.05.2023	Joanna Chilarska Radna Gminy Michałowice	5.1. Wniosek o wyłączenie spod aktualnego procedowania projektu planu obszaru jezdni ul. Ogrodowej wraz z chodnikiem	ul. Ogrodowa	1KDL		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi (wyłączenie z opracowania terenu drogi oznaczonej w obowiązującym planie jako 8KUD) spowodowałoby pozostawienie ul. Ogrodowej o szerokości całkowitej 14 m. To oznacza, że z działek położonych na południe od ul. Ogrodowej należałoby wydzielić pas o szerokości ok. 3 do 5 m z przeznaczeniem na poszerzenie drogi publicznej
6	01.06.2023	Osoba fizyczna	6.1. Wnoszący uwagę zgłasza sprzeciw do zapisów projektu planu miejscowego dopuszczają	Cały obszar planu	1MN, 1UMN, 2UMN, 3UMN	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Zrezygnowano z zapisu dopuszczającego sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej.

			<p>cych możliwość zabudowy o wysokości 12 m i lokalizacji zabudowy w odległości bliższej niż 1,5 m od granicy działki. Zapisy te mogą powodować : zacienianie sąsiednich działek, bezpośredni wpływ na estetykę i harmonie otoczenia, zagrożenie pożarem. Składający uwagę wnosi o: „znaczące zmniejszeni e wysokości do 6 metrów budynków budowanyc h w granicach działek i 1,5m od nich” lub „pozostawie nie limitów takich jak obowiązują w przypadku gdy plan nie reguluje tego zagadnienia to jest możliwość budowy budynku 3m od granicy działki”.</p>							<p>W obowiązującym obecnie planie miejscowym z 2002 r. (dla terenu 7M) brak jest ustalonego wprost wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy (jest jedynie wskaźnik dotyczący liczby kondygnacji od 2 do 3 - dla zabudowy mieszkalnej). Na terenach U plan dopuszcza natomiast maksymalną wysokość zabudowy do 12 m.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

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

§ 1.

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

1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD,
- b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD,

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie 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.....2023 r.

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

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), w związku z uchwałą nr XXIX/330/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Reguły (północna część gminy Michałowice), położoną pomiędzy Alejami Jerozolimskimi, ulicą Regulską i ulicą Słoneczną. Ogólna powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 10,50 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Prowadzona procedura planistyczna stanowi zmianę obowiązującego w obszarze planu miejscowego, który został uchwalony przez Radę Gminy Michałowice w 2002 r. Plan ten zaczął obowiązywać przed przyjęciem nowego studium w 2011 r. Kierunki polityki przestrzennej wskazane w tym dokumencie obiegają od przyjętego w planie przeznaczenia terenów. W ustaleniach planu występują rozbieżności z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium, w tym w zakresie funkcji terenów i wskaźników i parametrów urbanistycznych mających kształtować sposób ich zagospodarowania. Realizacja zagospodarowania na podstawie planu obowiązującego tym samym prowadziłyby do naruszenia kierunków rozwoju gminy wskazanych w studium. Konieczność zmiany planu ze względu na ustalenia studium umożliwia również dostosowanie ustaleń planu miejscowego do zmienionych przepisów prawa określających wymagany zakres planu miejscowego oraz wniosków osób zainteresowanych dotyczących wprowadzenia kolejnej regulacji zasad zagospodarowania działek znajdujących się w ich własności.

W celu utrzymania funkcji mieszkaniowej działek zagospodarowanych tą funkcją i położonych poza strefą mieszkaniową wyznaczoną w studium zastosowano dopuszczone w tym dokumencie odstępstwo „Niniejsze Studium określa przeznaczenie terenów o powierzchni co najmniej 1 ha. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek oraz terenów o powierzchni mniejszej niż 1 ha powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zasięgi wydzieleń terenowych należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w nich uszczegółwić. Dopuszcza się doprecyzowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic pomiędzy terenami o różnych funkcjach, oznaczonych na rysunku

Studium jako linie rozgraniczające tereny- do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.”

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- UMN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły (uchwała nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z 21 marca 2002 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. nr 143 poz. 3161).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W chwili obecnej na przeważającej części opracowania w użytkowaniu gruntów dominują grunty zainwestowane (B i Bi) oraz nieużytki rolnicze. W północnej części opracowania znajdują się głównie budynki mieszkalne jednorodzinne, w południowej dominują obiekty magazynowe, biurowe, handlowe oraz składy i komisje samochodowe.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zostało zatwierdzone na podstawie uchwały Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

U – tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa o funkcji usługowej, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) oraz usługi administracyjno-biurowe i administracji publicznej, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;
- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;
- węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego WKD wraz z zapleczem usługowo-handlowym;

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

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,5.
- maksymalna wysokość budynków – 15 m.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

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

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

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

MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Charakterystyka zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD i wzdłuż najważniejszych dróg publicznych; z uwagi na występujące w gminie walory przyrodnicze (tereny wolne od zabudowy) oraz bariery komunikacyjne usługi rozwijają się w skupiskach, tworząc centra, ulice i pasaże handlowe

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa jednorodzinna o mieszanych funkcjach mieszkaniowo-usługowych, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych;
- usługi publiczne: szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, obiekty sportowe;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;
- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów
 - wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów

zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Zgodnie z planem dla obszarów tych obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

W obszarze planu nie występują gleby rolne i leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Wszystkie grunty w obszarze planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze planistycznej nad sporządzeniem planu obowiązującego. Przygotowanie wniosku dodatkowego nie było konieczne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - oznaczonych symbolem MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - oznaczonych symbolami UMN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

W obszarze planu nie stwierdza się występowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska. W zasięgu tych

powierzchni obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych. W obszarze planu obowiązują również ograniczenia wynikające z położenia go w obszarze ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla zabudowy usługowej i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Wreszcie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków 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.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i działalnością gospodarczą związaną z usługami i handlem. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią głównie własność osób fizycznych. Własność gminy Michałowice obejmuje istniejące działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane przede wszystkim w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe do czasu wykonania tej sieci w obszarze planu nie są dopuszczone. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDZ i KDD oraz inne drogi publiczne bezpośrednio z nimi graniczące. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany również poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych

dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

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

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

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy, a także za pośrednictwem plakatów rozwieszonych w okolicy obszaru opracowania oraz przed urzędem gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W skutek uwag złożonych do wyłożonego projektu planu wystąpiła konieczność ponowienia procedury w zakresie ponownego wyłożenia. W tym przypadku Wójt powiadomił społeczeństwo o wykonywanych czynnościach w sposób tożsamy z pierwszym wyłożeniem.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Michałowice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych głównie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w typie podmiejskim i stosunkowo intensywną zabudową usługowo - handlową. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Drogi oznaczone w planie symbolami KDZ i KDD umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

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

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Michałowice.

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

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

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą nie spowoduje, deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka środków budżetowych może zostać skierowana na realizację celów publicznych w innych częściach gminy. Analiza wskazuje również, że przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów, co pozwala na uzyskanie wysokich dochodów do budżetu gminy oraz ograniczenie do niezbędnego minimum kosztów realizacji ustaleń planu. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy już od chwili rozpoczęcia realizacji ustaleń planu. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

- d) po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w wyznaczonym terminie spowodował konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Michałowice z dnia Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z.