

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Michałowice**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica**

*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 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), w wykonaniu uchwały Nr XXXVII/406/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica oraz Uchwały Nr LV/577/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 maja 2023 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXXVII/406/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica, 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 obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica, zwany dalej planem.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7 w załączniku, o którym mowa w ust. 6.
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.

**§ 2.**

1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### § 3.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 2) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie 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 wysunięcia te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **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” i 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;
- 7) **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;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, metodami przemysłowymi oraz obróbką elementów, realizowaną w lokalach użytkowych, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

9) **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;

10) **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.

#### § 4.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1.MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **1.KDL**.

#### § 5.

1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1.KDL**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, 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 terenie **1.MN**, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

#### § 6.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
  - 2) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1.KDL**, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej klasy lokalnej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 4) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji 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. 4 pkt 4;

2) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;

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;

2) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej z wyjątkiem przyłączy:

a) przewody grawitacyjne - nie mniej niż 200 mm,

b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, 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 poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 4;

2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia 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 zaopatrzenie wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 4, 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 lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wolno stojących 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 realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów.

#### **§ 7.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 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 fragmentu obszaru planu wskazanego na załączniku nr 1 w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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.

#### **§ 8.**

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

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 100°.

2. 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 i drogi.

#### **§ 9.**

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 obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

#### **§ 10.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN**: 20%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL**: 0%.

## Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

### § 11.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
  - a) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę, przy czym:
    - nadbudowę i rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
    - rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń pkt. 4) lit. a),
    - remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w lit. f), g), h),
    - remont, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w lit. d), e),
    - przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w lit. c), d), e),
    - przy przebudowie budynku nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
  - b) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12° lub dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
  - c) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek,
  - d) ustala się pokrycie dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką, materiałami dachówko podobnymi, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - e) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności,
  - f) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych według systemu NCS, o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji, z zastrzeżeniem lit. e,

g) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane,

h) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych oraz metodą siding;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) nakazuje się lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem zapisów lit. a;

c) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub grupowej,

d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,

e) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

f) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

g) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej, 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;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody:

a) 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 infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

c) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

d) w części objętej Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu nakazuje się uwzględnić ustalenia § 7 pkt 2;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70%,

d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,

e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,

f) liczba kondygnacji podziemnych: nie więcej niż 1,

- g) wysokość zabudowy:
- wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m,
  - wysokość budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6 m,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- i) maksymalną powierzchnię sprzedaży: nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych przylegających do terenu położonych w obszarze lub poza obszarem planu,
  - b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
    - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usług nieuciążliwych,
  - c) nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 6.

## **§ 12.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 0,3 m do 1,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz uwzględnienia ustaleń § 7 pkt 2 dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

### **§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

### **§ 14.**

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

### **§ 15.**

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

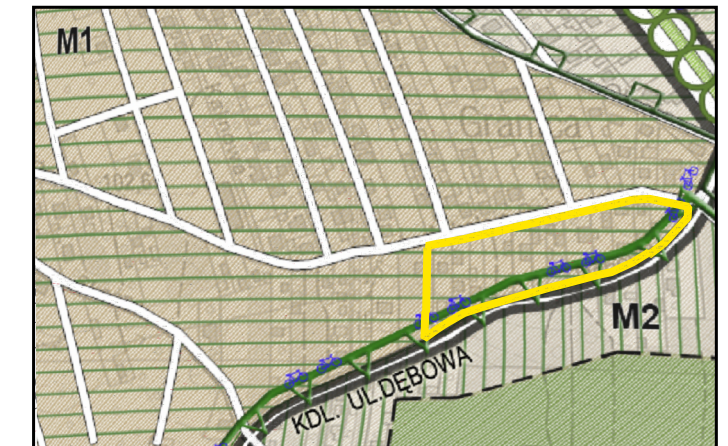




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE  
 OBSZARU „DĘBOWA” NA TERENIE OBRĘBU EWIDENCYJNEGO GRANICA  
 - PROJEKT

Załącznik Nr 1  
 do Uchwały Nr .....  
 Rady Gminy Michałowice  
 z dnia .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY MICHAŁOWICE



granica obszaru objętego planem

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:

CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM

TERENY ZAINWESTOWANE:

- M1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL – TERENY LEŚNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY - DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KOMUNIKACJA

- TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
- KLASY DRÓG I ULIC:
- L - LOKALNE
- POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- ALEJE DRZEW DO OCHRONY
- MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:**
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)



Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- granica obszaru objętego planem
- 1.MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.KDL teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowanie odległości w metrach

Oznaczenia informacyjne

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice działek ewidencyjnych

ul. Dębowa nazwa ulicy

Cały obszar położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od Lotniczych Urzędzeń Naziemnych.

Tytuł opracowania:	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica - projekt
Sporządził:	Wójt Gminy Michałowice ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-815 Reguły
Zespół autorski:	Urząd Gminy Michałowice Wieloosobowe Stanowisko ds. Urbanistyczno-Architektonicznych mgr inż. arch. Katarzyna Zantonowicz, mgr inż. Zofia Przetakiewicz-Hanusek, mgr inż. arch. Kinga Miśkiewicz, mgr inż. Agata Machaj
Data:	lipiec 2023 r.
Skala:	1:1000
Rysunek:	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Michałowice z dnia .....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2023 r.

**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 stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice **obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

**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 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 „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) budowę i przebudowę drogi na terenie oznaczonym symbolami KDL,
  - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem KDL,
- 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.....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

### UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica sporządzono na podstawie uchwały Nr XXXVII/406/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica oraz uchwały Nr LV/577/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 maja 2023 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXXVII/406/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica.

Planem objęto teren o powierzchni 167,8 a, na który składają się działki własności prywatnej: 739, 740, 741, 742/1, 742/2, 928/1, 928/2, 745, 746, 747, 748/1, 748/2, 749/1, 749/2, 750/1, 750/2, 751/3, 751/4, 933/1, 933/2, 755/2, 755/2, 756, 757, 758 w obrębie ewidencyjnym Granica. Obszar planu położony jest między ul. Reja i ul. Dębową. Działki objęte obszarem planu w większości są zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W sąsiedztwie obszaru planu również znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, a po południowej stronie ul. Dębowej duży obszar lasu Komorów-Granica, który jedynie w pojedynczych miejscach przy ul. Dębowej zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

Obszar planu „Dębowa” objęty jest ustaleniami dużego obszarowo miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmującego fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś, uchwalonego uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. W tym planie miejscowym teren planu w obrębie Michałowice-Osiedle wskazany został jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne (b1.16 MN) oraz częściowo drogi ul. Dębowej (28.KDD). Na terenie b1.16 MN plan ustala następujące wskaźniki: maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, maksymalną liczbę kondygnacji: 2,5, maksymalną powierzchnię zabudowaną na działce: 20%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce: 70%. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego w dużej mierze są już zrealizowane w trakcie procedowania planu – na terenie obszaru „Dębowa” w przeważającej części funkcjonowała już zabudowa mieszkaniowa. Jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zapisy planu obowiązującego, które uniemożliwiają zabudowę nowo podzielonych działek mniejszych niż 950 m<sup>2</sup>. Celem przystąpienia do sporządzania planu była również aktualizacja ustaleń dostosowując je do przepisów obowiązujących.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., teren objęty sporządzanym planem miejscowym położony jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M1 między ul. Dębową oznaczoną jako tereny dróg, ulic publicznych i węzłów komunikacyjnych oraz stanowiącą według Kierunków Studium powiązanie głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym (ul. Głównej i ul. Spacerowej) a ul. Reja oznaczoną jako pozostałe ulice istniejące i projektowane w planie miejscowym. Wzdłuż ul. Dębowej Studium wyznacza również istniejące i projektowane ważniejsze ścieżki rowerowe. Tereny ul. Dębowej i Reja nie wchodzą już w granice planu miejscowego.

Tereny M1 zostały scharakteryzowane w dokumencie Studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla. Jako podstawowy kierunek przeznaczenia terenów wskazano zabudowę jednorodziną wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych; zieleń ogólnodostępną z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjną; sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania terenu. Wskaźniki dla terenów M1 ustalono w następujący sposób: minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu - 60%, maksymalną intensywność zabudowy - 0,6, maksymalną wysokość budynków - 12 m, powierzchnię działki nowotworzonej - od 800 do 1000 m<sup>2</sup>, maksymalną powierzchnię zabudowy - 35%.

Południowa część obszaru objętego projektem planu miejscowego objęta jest Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie są zlokalizowane obiekty lub obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 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. Obszar planu nie obejmuje terenów, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymagałoby uzyskania zgody odpowiednich organów.

### **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 obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica, 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 przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika 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. Odstąpiono 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 infrastruktury technicznej, oraz ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach

poszczególnych działek budowlanych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych lub ogrodach deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska.

W zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** wprowadzono zapisy dotyczące systemów infrastruktury technicznej, mające na celu nie tylko zapewnienie odpowiedniej obsługi terenom zabudowy, ale też ochronę przed przenikaniem do wód i gleby ewentualnych zanieczyszczeń, mogących wpływać na okoliczne tereny leśne. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego nie było niezbędne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne;

- 3) na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty 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, w tym ochrony przed hałasem. 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**, realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową działek położonych w granicach istniejącego już zwartego obszaru zabudowy jednorodzinnej;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez utrzymanie przeznaczenia terenów zgodnie z dotąd obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wolą właścicieli działek wyrażoną we wnioskach zgłaszanych przed rozpoczęciem procedury planistycznej, a także przez umożliwienie realizacji nowej zabudowy na działkach objętych planem miejscowym;
- 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 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 do 11 marca 2022 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 września do 4 października 2023 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 3 października 2023 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 18 października 2023 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 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, oraz wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne ze obowiązującym Studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. 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, rozpatrzonych m.in. w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

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 oraz projektowany rozwój przestrzenny okolicy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Wyznaczony teren zabudowy położony jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga projektowania dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz 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 zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na postawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, podjęła uchwałę Nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. Stwierdzono potrzebę sporządzenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w celu dostosowania do obowiązujących przepisów, dokumentów strategicznych, ustaleń aktów planowania ponadlokalnego oraz aktualnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego i kierunków zmian w przeznaczeniu terenów uwzględniających wnioski mieszkańców, wnioski potencjalnych inwestorów oraz ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i decyzji celu publicznego. W § 2 stwierdzono również potrzebę kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju gminy oraz nowych potrzeb ze strony mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Obowiązujący plan miejscowy powstał na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik do wymienionej wyżej uchwały, stwierdzono, że plany uchwalone na podstawie ustawy z roku 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów obowiązujących przepisów prawa, w tym art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie istnieje obowiązek przeprowadzania ich zmiany z tytułu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa. W wyniku analiz

może okazać się, iż część ustaleń tych planów, ze względu na dezaktualizację, wymagała będzie stopniowego sporządzania ich zmian, celem dostosowania do obecnych uwarunkowań oraz przepisów prawa.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jako że sporządzany plan stanowi fragmentaryczną zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, wprowadzaną w celu m.in. dostosowania zapisów do obecnych wymogów prawnych, sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że może ono przynieść nieznaczące zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Jednocześnie, koszty zapewnienia obsługi komunikacyjnej i technicznej projektowanych terenów zabudowy nie wzrosną w stosunku do kosztów będących skutkiem uchwalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmującej fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś, uchwalonego uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Dębowa" na terenie obrębu ewidencyjnego Granica, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Dębowa" na terenie obrębu ewidencyjnego Granica, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**