

UCHWAŁA NR ___/___/2020
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia ___ października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Działkowa” 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 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
 - 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, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) 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.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji;
 - 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) **ZP/U** – teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
 - e) **KDGP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - f) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - g) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - h) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - i) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 6) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice parku podworskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice obszaru zdrenowanego.
4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

§ 4.

Ilekość w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej Uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych przepisów;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) **nowo wydzielonej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 10) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej. Linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termoizolacji,
 - b) części budynków, wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne,
 - c) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych niewyznaczonych na rysunku planu,
 - e) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w **§ 8 ust. 2**, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele dróg publicznych nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określone dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.
5. Nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż:
 - a) 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów,
 - b) 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych ustala się dopuszczenie ich lokalizacji w formie urządzeń wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia:

- 1) dopuszczenia realizacji na terenach oznaczonych symbolami U/MN i U urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni powyżej 5 m²;
- 2) dopuszczenia realizacji na terenach oznaczonych symbolami MN/U urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni do 5 m²;
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZP/U, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW;
- 4) zakazu realizacji urządzeń reklamowych emitujących obrazy świetlne typu LED.

§ 8.

1. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych,
 - 2) formę dachu n terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U, ZP/U** dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°,
 - b) **U/MN, U** - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci do 45°, płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub oparte na łuku;
 - 3) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach:
 - a) **MN/U, U/MN, ZP/U** – 40 m,
 - b) **U** – 50 m;
 - 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 9.

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę części parku podworskiego objętego ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu;
- 2) w zasięgu granic określonych w pkt.1 obowiązuje nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni.

§ 11.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”;
- 2) dla obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:
 - a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w lit. a i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
 - c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U, U/MN** - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - b) **U, ZP/U** - 1000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U, U/MN** - 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - b) **U, ZP/U** – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°;
- 4) zakaz dokonywania scaleń i podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 13.

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

- 1) cały obszar opracowania położony jest w zasięgu granic obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych powołujących ten obszar do życia;
- 3) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska im. F. Chopina w Warszawie oraz w rejonie działań lotniczych urządzeń naziemnych. Powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) ograniczenia określone w pkt. 3 obejmują wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) granice obszaru zdrenowanego, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt. 5, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu prawa wodnego.

§ 14.

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

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL i KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego;
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji,
 - b) minimalna ilość miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
 - dla usług i handlu – 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych.

§ 15.

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

- 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 publicznych;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza drogami publicznymi pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dn. 80 dla wodociągów,
 - b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
 - c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
 - d) dn. 32 dla gazociągów i przewodów ciepłowniczych;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
 - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nieutwardzonych części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej po jej realizacji, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 7) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN,
 - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii SN i nN napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnetrzowym,

- e) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nieprzekraczającej 40 kW;
- 8) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości ogrodzeń;
- 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 3.MN/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zabudowy usługowej,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego bez zabudowy usługowej,
 - zabudowy usługowej realizowanej bez budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **200 m²**,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: **800 m²**,
- h) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U/MN, 2.U/MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - budynków usługowych i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - budynków usługowych realizowanych bez budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **400 m²**,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: **800 m²**,
 - g) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U, 2.U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) zakaz lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **400 m²**,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - **1000 m²**,
 - h) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie lokalizowania usług z zakresu usług transportowych i logistycznych oraz usług związanych z magazynowaniem i składowaniem,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dopuszczenie realizacji garaży podziemnych i parkingów wielopoziomowych;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchni zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży nowych obiektów handlowych – **1500 m²**,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - **1000 m²**,
 - h) zakaz dokonywania podziału nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDGP skutkujących wyznaczeniem granic działek budowlanych w sposób wymagający bezpośredniej obsługi z tej drogi.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzone i zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie lokalizowania usług z zakresu usług kultury,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w **§ 10** dla parku podworskiego objętego ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchni zabudowy – **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - **1000 m²**.

§ 23.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 38 – 55, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego nieregularnej szerokości 18 - 20 m, docelowa szerokość odcinka drogi winna wynosić 40 m.

§ 24.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających**: nieregularna 4 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 20 m,

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL, 2.KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KDL – 12 m,
 - b) 2.KDL - nieregularna 7 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KDD – nieregularna 10 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDD – nieregularna 12 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających**:
 - a) 1.KDW – nieregularna 5 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KDW – nieregularna 5 – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

§ 28.

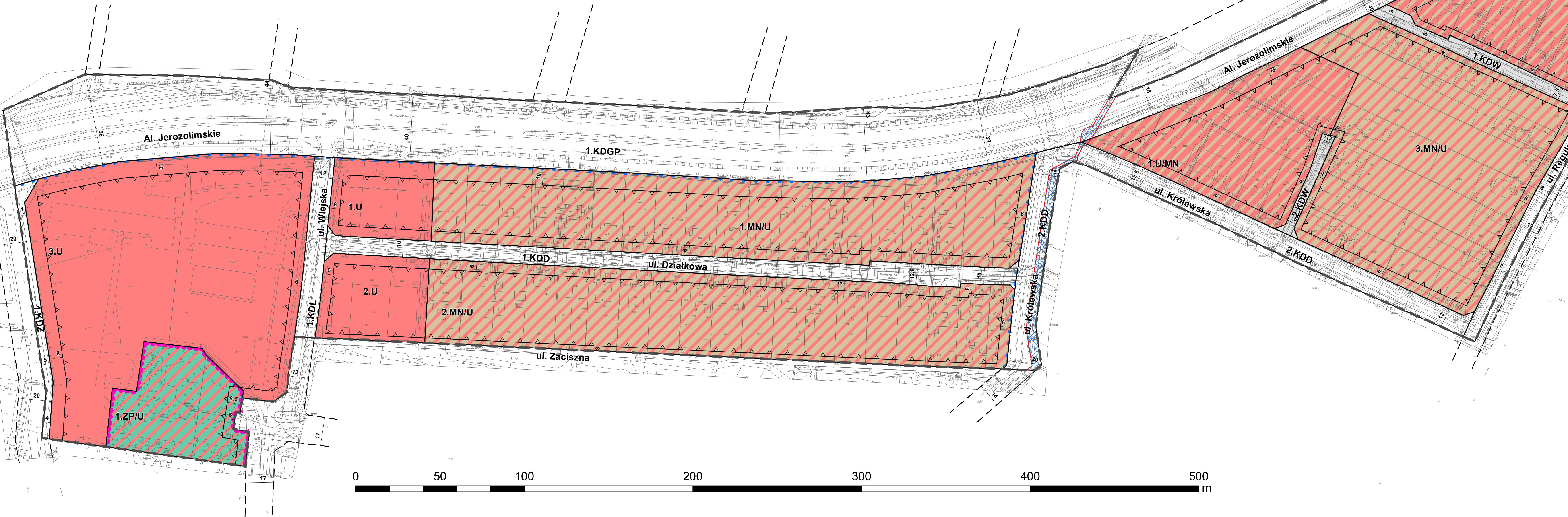
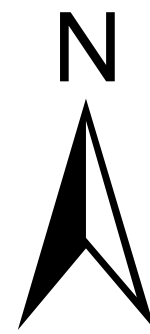
W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar „Reguły”, uchwalony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 30.

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



Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▨ istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji

Przeznaczenie terenów:

- ▨ MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- ▨ U/MN - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ▨ U - tereny zabudowy usługowej
- ▨ ZP/U - teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
- ▨ KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- ▨ KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- ▨ KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- ▨ KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- ▨ KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych lub różnych zasadach zagospodarowania

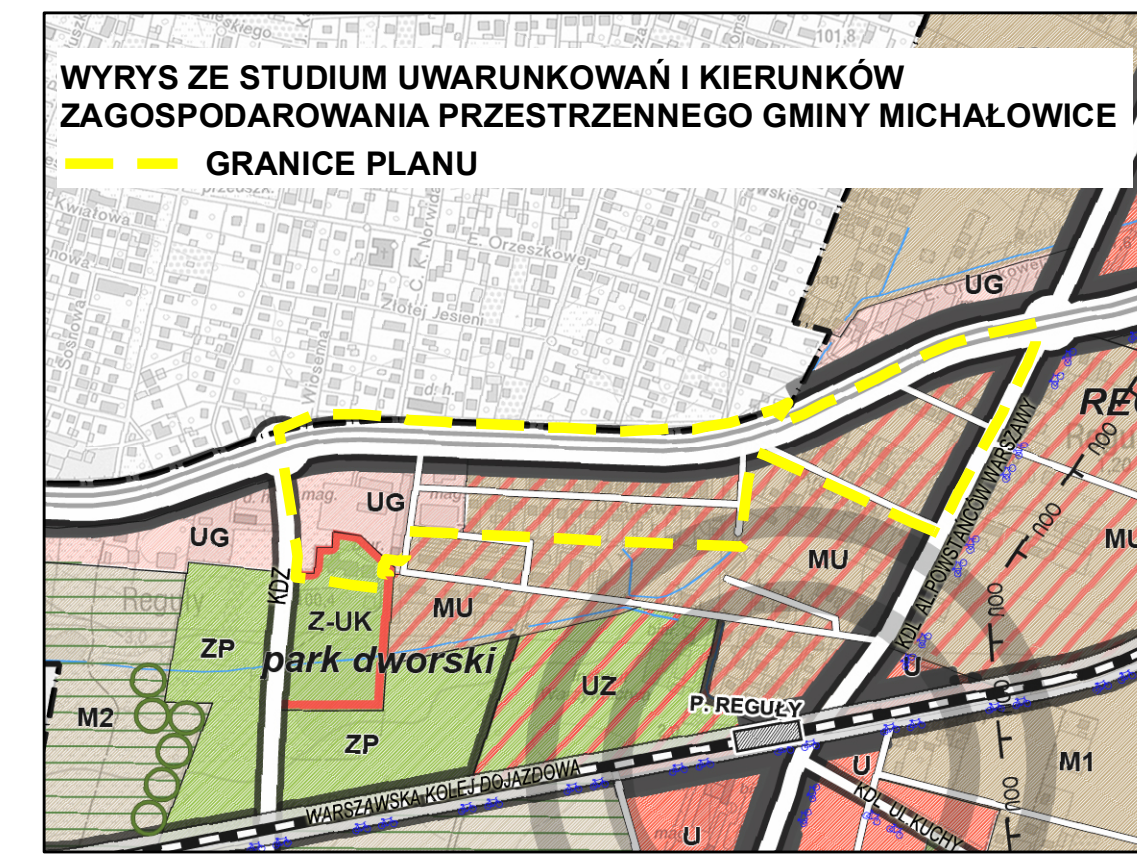
- ▨ granice parku podworskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- ▨ granice obszaru zdrenowanego

Oznaczenia informacyjne:

- proponowane linie rozgraniczające dróg poza granicami planu



LEGENDA	
GRANICA GMINY	
ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:	
○	CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
○	CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
○	CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁUJĄCYCH
—	CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENNE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
TERENY ZAIMSTWOWANE:	
▨	M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
▨	M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
▨	M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ NA BAZIE DAWNYCH WSI
▨	M4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
▨	MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
▨	U - TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
▨	ZAK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
▨	UD - TERENY USŁUG OŚWIATY
▨	UZ - TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
▨	UG - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRZEMYSŁOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
▨	UGM - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ TERENY MIESZKANIOWE
▨	P - TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE
TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:	
▨	R - TERENY ROLNICZE PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
▨	ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
▨	ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCYJNE REKREACYJNE W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
▨	ZN - TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK (PASMA ZIELENI) ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
▨	ZL - TERENY LEŚNE
▨	ZC - TERENY CEMANTYZY
—	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KOMUNIKACJA	
▨	TK - TERENY KOLEI WKD
▨	ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
▨	TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
▨	KLASY DRÓG I ULIC:
S	— EKSPRESOWE
GP	— GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
G	— GŁÓWNE
Z	— ZBIORCZE
L	— LOKALNE
▨	PROJEKTOWANE I PROJEKTOWANE W MPZP (W INFORMACJI STUDIUM) PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
▨	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
SRODOWISKO PRZYRODNICZE:	
▨	ALEJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
▨	ALEJE DRZEW DO OCHRONY
▨	GRUPY DRZEW DO OCHRONY
▨	ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
▨	WODY POWIERZCHNIOWE
▨	RZĘKI
▨	PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ:	
▨	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 OBIEKTÓW OCHRONY:	
▨	WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
▨	KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
▨	ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCZKI)
▨	OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
▨	GRANICE TERENÓW ZAWONIECZYCH
▨	UKŁAD URBANISTYCZNY OBSZARU "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.
KRAJOBRAZOWA:	
▨	STACJA UZDATNIANIA WODY
▨	PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
▨	LINE ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA, ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

Załącznik Nr 2
do uchwały nr ____/____/2020
Rady Gminy Michałowice
z dnia __ października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, tym samym nie ma podstaw do rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag.

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 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” 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 istniejących dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w drogach, o których mowa w lit. a oraz na terenie oznaczonym symbolem 1.ZP/U;
- 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.

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku uchwałą nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Reguły (północna część gminy Michałowice). W granicach opracowania znalazł się pas terenów przylegających do Alei Jerozolimskich, położony pomiędzy ulicami Regulską i Wiejską. Szczegółowy przebieg granic wyznaczają: wschodnia granica działki nr ew. 469, granica Gminy Michałowice, wschodnia granica działki nr ew. 450, oś ulicy Aleje Jerozolimskie, oś ulicy Regulskiej, południowe granice działek nr ew. 253/1 i 253/2, wschodnia granica działki nr ew. 520, północne granice działek nr ew. 555, 545 i 546, zachodnia granica działki nr ew. 497 oraz północna, zachodnia, południowa i północna granica działki nr ew. 481 (wszystkie działki w obrębie geodezyjnym wieś Reguły). Ogólna powierzchnia planu wynosi około 15,23 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Obszar objęty granicami opracowania w całości znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego. Podstawowe przeznaczenie terenów w tym dokumencie obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi oraz działalność usługowo – handlową. Podstawowe ustalenia obowiązującego planu znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu, w którym formy przeznaczenia terenów określone w obowiązującym planie zostały utrzymane. Zmianie podlegały jedynie ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne określające warunki zagospodarowania działek budowlanych. Wskaźniki określone w planie obowiązującym zostały nieznacznie zwiększone w przygotowywanym projekcie planu. Zwiększono również udział zabudowy usługowej w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie ulicy Regulskiej. Wyjątek od opisanych powyżej zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania stanowi teren położony pomiędzy ulicą Wiejską a zachodnią granicą opracowania. W obszarze tym w projekcie planu dopuszczono realizację intensywnej zabudowy usługowo – handlowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1500 m². Obiekty takie były dopuszczone do realizacji w obowiązującym dotychczas planie miejscowym (powierzchnia sprzedaży do 2000 m²). Ogólnie można przyjąć, że zmiany w zagospodarowaniu terenów w obszarze opracowania dotyczą przede wszystkim zwiększenia intensywności zabudowy, w tym w zakresie nasycenia terenów zabudową usługową. Działania te są uzasadnione ze względu na położeniem obszaru opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie Alei Jerozolimskich, będących drogą wojewódzką, stanowiącą połączenie komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym (połączenie z Warszawą). Realizacja w sąsiedztwie takiej drogi zabudowy o funkcji usługowej ma uzasadnienie zarówno ekonomiczne jak i środowiskowe (grunty o ograniczonej przydatności do rozwoju funkcji mieszkaniowych ze względu na wysokie poziomy hałasu komunikacyjnego emitowane z drogi).

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły” obejmujący tereny położone we wsiach Reguły, Pęcice i w osiedlu Michałowice zatwierdzony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z 21 marca 2002 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Dominującą formą zagospodarowania terenów w obszarze planu jest stosunkowo intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wysokim udziałem usług w zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych. Zabudowa o tej funkcji dominuje w części opracowania położonej pomiędzy ulicami Regulską i Wiejską. Występuje tu zarówno zabudowa nowa o wysokim standardzie architektonicznym, jak i starsza o obniżonych walorach architektoniczno – przestrzennych. Inny rodzaj zagospodarowania terenów występuje jedynie w pierzei ulicy Wiejskiej, aż do zachodniej granicy opracowania. Dominującą formą zagospodarowania terenów w tej części jest intensywna zabudowa związana z handlem, usługami i składowaniem towarów. Południowa część opracowania w rejonie ulicy Wiejskiej stanowi granicę zabytkowego założenia parkowego w Regułach.

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

Kierunki rozwoju zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach opracowania zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, które zostało uchwalone uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną terenu gminy wykonaną w tym dokumencie obszar opracowania znalazł się w następujących terenach funkcjonalno - rozwojowych:

(wypis z ustaleń studium)

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

- 1) 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;
- 2) usługi publiczne: szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, obiekty sportowe;
- 3) zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- 4) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- 1) 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;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- 3) w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów

- 4) 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

UG – tereny usługowo-handlowo-produkcyjne o dużej aktywności gospodarczej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- 1) nieuciążliwa produkcja, magazyny, bazy i składy, zgrupowania małych przedsiębiorstw usługowo – handlowo - produkcyjnych w obiektach restrukturyzowanych jednostek gospodarczych, handel hurtowy i giełdowy,
- 2) centra logistyczne, tereny transportu samochodowego, węzły i inne urządzenia obsługi transportu pasażerskiego wraz z towarzyszącą infrastrukturą hotelowo-gastronomiczną, stacje paliw wraz z zapleczem usługowym;
- 3) obiekty biurowo-administracyjne, parki przemysłowe, biznesu i technologiczne;
- 4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi;
- 5) drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże.

Wytyczne do planów miejscowych

Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić :

- 1) ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych
- 2) zagospodarowanie ma być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych. Na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach UG, o szerokości wynikającej z prognoz oddziaływania na środowisko sporządzonych do projektów tych planów, lecz nie mniejszej niż 20 m. W przypadku braku możliwości wyznaczenia strefy zieleni o szer. 20m (ze względu na istniejące zainwestowanie), należy wprowadzić zabezpieczenia innego typu.

W planach miejscowych należy określić :

- 1) zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów podlegających ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych; istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w ramach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze;
- 2) zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele wynikające z uwarunkowań lokalnych w szczególności przepustowości układu drogowego i sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy i inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego;
- 4) zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- 5) 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.

Z-UK - tereny zieleni z usługami kultury.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- 1) zieleni urządzona z dostępem publicznym;

- 2) obiekty kultury, domy kultury wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym również podziemnych;
- 3) obiekty upowszechniania kultury: biblioteki, mediateki, pracownie artystyczne, galerie sztuki, centra informacyjne, wypożyczalnie filmów itp.;
- 4) obiekty sakralne: świątynie i obiekty towarzyszące, w tym klasztory i zgromadzenia zakonne;
- 5) urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, a także tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej z dostępem publicznym i innych przestrzeni publicznych;
- 6) obiekty sportowe, rekreacyjne;
- 7) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie
- 8) środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- 1) 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,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- 3) zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- 4) 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.
- 5) minimum 70 % powierzchni każdego z wyodrębnionych graficznie obszarów Z-UK wyznaczyć jako tereny bez zabudowy kubaturowej przeznaczone na organizację plenerowych wydarzeń kulturalnych,
- 6) tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej z dostępem publicznym. Zaprojektować tu zieleni wysoką i średnią. Obiekty kubaturowe mogą powstawać na wydzielonych terenach stanowiących pozostałe 30% całkowitej powierzchni obszarów Z-UK, przy zachowaniu powierzchni zabudowy do 20%. W efekcie powierzchnia zabudowy każdego z wyodrębnionych graficznie obszarów Z-UK nie powinna przekraczać 6%.
- 7) obiekty kubaturowe nie powinny przekraczać 500 – 600 m² powierzchni zabudowy.

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. 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 wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów 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).

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”. Dla obszaru Zbiornika obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:

- a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
- b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

Wynikający z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne został spełniony w procedurze planistycznej obowiązującego dotychczas planu miejscowego. Wszystkie tereny objęte granicami planu były w tym planie przeznaczone na cele budowlane lub cele infrastruktury komunikacyjnej.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą one ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny. Ustalono także nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

Obszar planu objęty jest częściowo granicami parku podworskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W zasięgu granic parku obowiązuje nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni.

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

Największe ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych w obszarze planu wynikają z jego położenia w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. W obszarze obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w wymaganej liczbie miejsc parkingowych realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 15 miejsc postojowych. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. 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. Przyjęte stawki procentowe renty planistycznej wynoszą 30% dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz

intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych 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 środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Michałowice.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Gminy Michałowice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny może być wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim 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.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w obszarze planu nie ma potrzeby wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

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 umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe (funkcjonujące do czasu wykonania sieci zbiorczej) są dopuszczone wyłącznie dla systemu wodociągów i kanalizacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Wykluczenie możliwości realizacji systemów zbiorczych w zakresie tej sieci spowodowane jest brakiem w tej części gminy zbiorczej sieci ciepłowniczej.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów

odrębnych. Istniejące rezerwy wody, 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 wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD. Droga oznaczona symbolem KDGP pełni funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Drogi publiczne służące bezpośrednio obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD. Dojazd do wydzielanych działek niesąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wyznaczone w planie oraz wydzielane w miarę potrzeb (nieoznaczone w planie liniami rozgraniczającymi) drogi wewnętrzne i dojazdy niewydzielone. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią 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 sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminny 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 również 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.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.

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

Ponowienie procedury planistycznej pomimo braku uwag skutkowało koniecznością ponowienia jej również w zakresie wyłożenie do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia również nie wpłynęły żadne uwagi.

W trakcie wyłożeń nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu miejscowego Radzie Gminy Michałowice celem uchwalenia.

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 z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych 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).

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiające ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miejscowościami gminy i obszarami objętymi granicami planu. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączenie układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. 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 ścieżek rowerowych. Realizacja ich nastąpi w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez 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 wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, niepowiązanych 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. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. 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 zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

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 niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając jednocześnie miejsce i termin przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz termin składania uwag,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) brak uwag wniesionych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu Radzie Gminy Michałowice w celu uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr ___/___/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia __ października 2020 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).