

## UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR .....

RADY GMINY MICHAŁOWICE

Z DNIA .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru ulic Żwirki i Wigury oraz Jasnej na terenie obrębu ewidencyjnego Opacz-Kolonia

### **PODSTAWA PRAWNA**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LIX/621/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Jasnej na terenie obrębu ewidencyjnego Opacz-Kolonia.

### **LOKALIZACJA PLANU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie mazowieckim, w powiecie przuskowskim, w gminie Michałowice. Teren o powierzchni ok. 8,3 ha zlokalizowany jest w miejscowościach Opacz – Kolonia oraz Michałowice, w rejonie drogi technicznej wzdłuż trasy ekspresowej S2, torów kolei WKD oraz ul. Żwirki i Wigury.

### **STAN ISTNIEJĄCY**

Obszar planu obejmuje tereny w większości zabudowane. Wzdłuż ul. Żwirki i Wigury, Platynowej oraz zachodniej stronie jezdni ul. Jasnej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej oraz bliźniaczej. We wschodniej części opracowania zlokalizowano budynek usługowy – pracownię stolarską. Pozostałą część terenu stanowią łąki, grunty zadrzewione, zakrzewione i ciągi komunikacyjne.

### **OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE**

#### **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., dla obszaru opracowania wskazano przeznaczenie terenu jako MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z którym projekt planu zachowuje zgodność.

#### **Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz-Kolonia”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle, przyjęty uchwałą nr XLI/384/2014

Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2014 r. W wyżej wymienionym planie grunty znajdują się w liniach rozgraniczających terenów:

- 7 MN/U, 8MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 1a U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7 U – teren usług,
- 25KD-D – teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 36 KDW, 37 KDW – tereny dróg wewnętrznych.

### **CEL SPORZĄDZANIA PLANU**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu uwzględnienia wniosków mieszkańców o zmianę przeznaczenia części terenów oraz zapewnienia możliwości zabudowy na działkach, które po wydzieleniu terenów pod realizację inwestycji celu publicznego będą miały mniejszą powierzchnię niż określone parametry w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Ustalenia planu wprowadzają również istniejące drogi oraz nieznaczna zmianę przebiegu ul. Żwirki i Wigury. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców tego terenu.

### **ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU**

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, 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, udział w spotkaniu otwartym oraz możliwość składania wniosków i uwag.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne była uzyskana na etapie sporządzania obowiązujących wcześniej planów miejscowych.

**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 ulic Żwirki i Wigury oraz Jasnej na terenie obrębu ewidencyjnego Opacz-Kolonia, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**, uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. W planie miejscowym precyzyjnie określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy nadziemnej, maksymalnej wysokości zabudowy 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 inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Ponadto na obszarze planu ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalanyymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii. W planie miejscowym umieszczono zapisy dotyczące obszarów podlegających szczególnym warunkom zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dla których obowiązują przepisy odrębne: obszarów w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie oraz powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. 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, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

W planie miejscowym nie określono również granic krajobrazów priorytetowych ze względu na brak ich wskazania na obszarze gminy Michałowice w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; w projekcie planu uwzględniono natomiast rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie i odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie **zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych** w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Ponadto w planie dopuszczono wprowadzanie rozwiązań służących ponownemu użyciu tak zwanej wody szarej oraz stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności.

Na terenie nie występują grunty rolne i leśne, które wymagałyby uwzględnienia wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych**;

- 3) na obszarze objętym 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 oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenów otoczonych przez obszary zainwestowane. W planie miejscowym umożliwiono, na niewielkich obszarach realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania;

- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla właścicieli gruntów oraz potencjalnych inwestorów;
- 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 oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 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 z dnia 18 października 2023 r. można było składać w terminie do 10 listopada 2023 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada do 27 grudnia 2024 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 2 grudnia 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do 13 stycznia 2025 r. 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 planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane

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

- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

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 sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy.

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

### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1**

#### **USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, podjęła uchwałę Nr LXIII/666/2024 z 28 lutego 2024 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. W kolejnych paragrafach stwierdzono również potrzebę zrewidowania polityki przestrzennej określonej w Studium, przy sporządzaniu planu ogólnego gminy, potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie

objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy Michałowice.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy. Plan odpowiada na rozwój terenów zabudowy na obszarze gminy, składane przez mieszkańców i inwestorów wnioski, które obrazują potrzeby zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Jasnej na terenie obrębu ewidencyjnego Opacz-Kolonia, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Jasnej na terenie obrębu ewidencyjnego Opacz-Kolonia, po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**