

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część A

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru " Sokołów, Suchy Las" – część A sporządzono na podstawie uchwały Nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las, zmienionej uchwałą nr LII/546/2023 z dnia 7 lutego 2023 r. wprowadzającej podział obszaru opracowania na część A oraz B.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ponad 49 ha, pomiędzy zachodnią granicą ul. Parkową, południową granicą obrębu Suchy Las, wschodnią i północną granicą działki nr 81/1, wschodnią granicą działki nr 217, a następnie północną granicą działki 29/3 i przedłużeniem tej linii do zachodniej granicy działki nr 17/5, wzdłuż tej granicy do północnej granicy drogi ul. Ks. Michała Woźniaka do zachodniej granicy działki nr 42 – ul. Parkowej.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar w większości jest niezainwestowany – są to grunty orne i łąki. Wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu i granicy lasu znajduje się jeden z rowów melioracyjnych. Drugi z nich doływa z terenów Sokołowa w kierunku południowo-zachodnim, gdzie na działce nr 70/1 łączą się.

Zabudowa ulokowana jest wzdłuż ulicy Ks. Michała Woźniaka oraz ul. Parkowej. Znajduje się tu głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym zabudowa zagrodowa), budynki gospodarcze, w tym stanowiące zaplecze dla terenów uprawnych, oraz zabudowa usługowa – świetlica gminna wraz z boiskami i placem zabaw. Środkowa część planu to głównie grunty orne i inne tereny rolnicze stanowiące większość obszaru analizy. Wzdłuż południowej granicy planu, przebiega granica terenów leśnych oraz, poza obszarem opracowania, ciek wodny – dopływu Utraty z Sękocina. Poza obszarem planu, wzdłuż ulicy Ks. Michała Woźniaka, położona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Teren stanowią użytki rolne (R, Ps, Br, W) klas IV - V, grunty zadrzewione i zakrzewione na gruntach ornych (Lzr), łąki (ł), nieużytki (N), grunty zabudowane i zurbanizowane (B, Bp, Bz, dr).

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. (zwanym dalej Studium) teren „Sokołów, Suchy Las” – część A przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjonalną (M4) oraz zabudowę mieszkaniową siedliskową, na bazie danej wsi (M3), a także pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R), układ komunikacyjny: tereny dróg, ulic publicznych oraz istniejące i projektowane ścieżki rowerowe.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnej wsi (M3) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) zabudowę rolniczą, w tym mieszkaniowo - siedliskową, związana z produkcją rolną oraz agroturystyczną;
- 3) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- 1) tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze;
- 2) tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami;
- 4) tereny zamieszkania zbiorowego (domy socjalne, komunalne, pomocy społecznej) na terenie dawnego gospodarstwa rolnego w Pęcicach przy ul. Pęcickiej.

Zakazuje się lokalizacji ferm produkcji: drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (M4) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- 1) ekstensywna zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) urządzenia towarzyszące, takie jak: oranżeria, obiekty architektury ogrodowej, staw ozdobny, nasadzenia parkowe;
- 3) zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp.;
- 4) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- 1) funkcje usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne, w tym domki gościnne;
- 2) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Zakazano natomiast:

- 1) zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) usługi handlu detalicznego i gastronomii można lokalizować tylko wzdłuż dróg publicznych;
- 4) lokalizacji sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym poza obszarami obowiązujących planów miejscowych.

Na terenach oznaczonych jako M4 w granicach opracowania planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien kształtować się na poziomie 70% powierzchni terenu. Granicę pomiędzy terenami M4, a R oznaczono na rysunku kierunków Studium przerywaną linią, a w treści dokumentu zapisano, że w planach miejscowych należy „doprecyzować południowo - zachodnią granicę zabudowy mieszkaniowej M4 (z terenami ZN) w Suchym Lesie na przedłużeniu ul. Leśnej,

oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do granicy obszaru zagrożenia powodzią (od strony zachodniej) i do granicy lasu (od strony południowej), z uwzględnieniem walorów przyrodniczych (działki z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej)”.

Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- 1) tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone;
- 2) wody płynące i zbiorniki wodne.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- 1) tereny leśne i zadrzewione;
- 2) drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Studium wyznacza ul. Ks. Michała Woźniaka i ul. Parkową jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej z projektowanymi ważniejszymi ścieżkami rowerowymi. Przy południowej granicy obszaru opracowania planu przebiega rzeka.

Ponadto, Studium zaleca przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na nowych terenach mieszkaniowych, dla których następuje zmiana przeznaczenia z gruntów rolnych lub leśnych na tereny budowlane.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Fragmenty analizowanego terenu znajdują się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”. Tereny objęte planem miejscowym przeznaczone są pod ulice lokalne – fragment ul. Ks. Michała Woźniaka oraz południowy odcinek ul. Parkowej. Planowana szerokość pierwszej z nich to 12m. Wzdłuż ulicy projektuje się szpaler drzew. Na odcinku drogi zlokalizowana jest słupowa stacja trafo. Minimalna szerokość ul. Parkowej w liniach rozgraniczających określono na 13,5 m. W przekroju ulicy ustala się dwa szpalery drzew oraz ścieżkę rowerową.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Sokołów, Suchy Las" – część A jest opracowanie ustaleń planistycznych do polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Plan pozwoli określić nowe założenia urbanistyczne, dla terenu, który obecnie jest w większości niezainwestowany, a w przyszłości może stanowić atrakcyjne miejsce dla zabudowy w sąsiedztwie lasu. Sporządzenie planu umożliwi zachowanie terenów i elementów otoczenia cennych przyrodniczo, wytworzenie otuliny lasu oraz zaprojektowanie funkcjonalnych, dostępnych komunikacyjnie obszarów pod przyszłe zainwestowanie.

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 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 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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 "Sokołów, Suchy Las", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część A, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Planem miejscowym objęto obszar wiejski wymagający określenia przyszłego sposobu zagospodarowania. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Wytyczono nowy lokalny układ komunikacyjny, który ułatwi rozwój mieszkaniowy obszaru oraz ograniczono możliwości zabudowy w najbliższym sąsiedztwie cennych terenów leśnych tworząc buforowy pas zieleni oraz strefy zabudowy mieszkaniowej o ekstensywnych warunkach zagospodarowania. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie 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. Z uwagi na rolniczy charakter podziałów geodezyjnych oraz rozdrobnienie działek plan ustala granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Odstąpiono natomiast od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.
- 2) Wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalanyymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii.

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 wskazano również krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na fakt, że audyt krajobrazowy nie został jeszcze uchwalony.

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

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

- 3) Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym uwzględniono stanowisko archeologiczne objęte formami ochrony zabytków oraz wskazano do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględniono **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym i wprowadzono do ustaleń planu osobne zapisy ochronne.
- 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 znacznych terenów w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych, które przestają być użytkowane rolniczo i stają się stopniowo odłogami. W planie miejscowym umożliwiono, na znacznych obszarach, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wbudowanych oraz na trzech terenach usług wolnostojących. Ustalenie nowego układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobionych nieruchomości bardziej optymalne zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż.

- 6) **Prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla potencjalnych inwestorów oraz poprzez uwzględnienie wniosków, w których właściciele wnioskowali o przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.
- 7) Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
- 8) **Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym.
- 9) **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu 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 7 stycznia 2013 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia do 26 kwietnia 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 15 kwietnia 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 10 maja 2024 r. 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, 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 oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych 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. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i 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*, podjęta uchwałą Nr LXIII/666/2024 z 28 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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 oraz potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie 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 oraz odpowiada na zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, 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.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że określone nowe przeznaczenie przyczynić się może przede wszystkim do wystąpienia kosztów związanych z realizacją infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las" obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część A, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las" obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część A, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.