

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr III/13/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
7. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Treścią załącznika graficznego są:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) drzewa do zachowania;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia elementów informacyjnych.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym w szczególności na parkingach oraz stanowiska w garażach;
- 4) **modernizacji** - należy przez to rozumieć rodzaj robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami; modernizacją może być: remont, przebudowa lub rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 2,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

10) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym w planie przeznaczeniem terenu, na którym są one położone, realizowane zgodnie z ustaleniami planu i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej: budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleni komponowana i urządzenia rekreacyjne;

11) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia oraz zieleni niską skomponowaną pod względem estetycznym.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4.

Na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem **1.U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych;
- 2) przeznaczenia wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, ponadto zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego, zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych oraz stacji paliw i budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) teren 1U wyznacza się jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 6) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**
 - a) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem zapisów lit. a,

- c) nowo lokalizowane budynki użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej,
- d) dopuszcza się budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,35,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,12,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 15 m;

7) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- a) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie,
- b) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności,
- c) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji,
- d) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami drewnianymi, przy czym dopuszcza się stosowanie również innych materiałów, a w szczególności cegły, kamienia, tynku, gliny, szkła, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą;

8) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- b) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) ustala się ochronę drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania,
- d) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w pkt 12 lit. c,
- e) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym nakazuje się stosowanie rozwiązań ograniczających nadmierną emisję światła oraz uciążliwość dla ludzi i zwierząt w tym: konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia, sposobu rozmieszczenia;

9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- a) wskazuje się obiekt objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości decyzją nr A-1672 - tzw. Zieloną Willę położoną przy ul. Krasińskiego 34, dla której obowiązują przepisy odrębne,
- b) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego,
- c) przy docelowym zagospodarowaniu terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego należy uwzględnić ekspozycję i widoki na zabytek oraz zachować odpowiednią odległość od ewentualnej zabudowy projektowanej w sąsiedztwie;

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi sąsiadującej z obszarem planu – ulicy Zygmunta Krasińskiego,
- b) ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
 - nakazuje się realizację miejsc do parkowania w następującej liczbie: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - wskaźniki określone w tiret pierwsze nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami i niezwiększających ich powierzchni użytkowej,
 - dopuszcza się zapewnienie potrzeb parkingowych na terenie dróg położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
 - ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- c) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii oraz wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- d) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. e tiret drugie oraz lit. f tiret trzecie,
 - ustala się średnicę przewodów wodociągowych, niebędących przyłączami, na nie mniejszą niż 80 mm,
 - rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- e) w zakresie odprowadzania ścieków:

- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliów, nieprzemysłowej wody ściekowej wytwarzanej w czasie takich procesów jak mycie naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania,
 - ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami: grawitacyjnych na nie mniej niż 200 mm oraz tłocznych na nie mniej niż 50 mm,
- f) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zapisów lit. c,
 - ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej,
- h) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, niebędących przyłączami, na nie mniejszą niż 32 mm,
- i) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalonymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. c, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
- j) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
 - dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych,
- k) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów;

12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- a) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”,
- b) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie ochrony urbanistycznej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych;

13) w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z przeznaczeniem terenu, w tym pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym urządzeń i obiektów administracyjno-technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych, pawilonów gastronomicznych i obiektów kontenerowych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni,

14) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 40 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,
- c) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w lit. b pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele związane z budową i modernizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

16) ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice

§ 6.

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

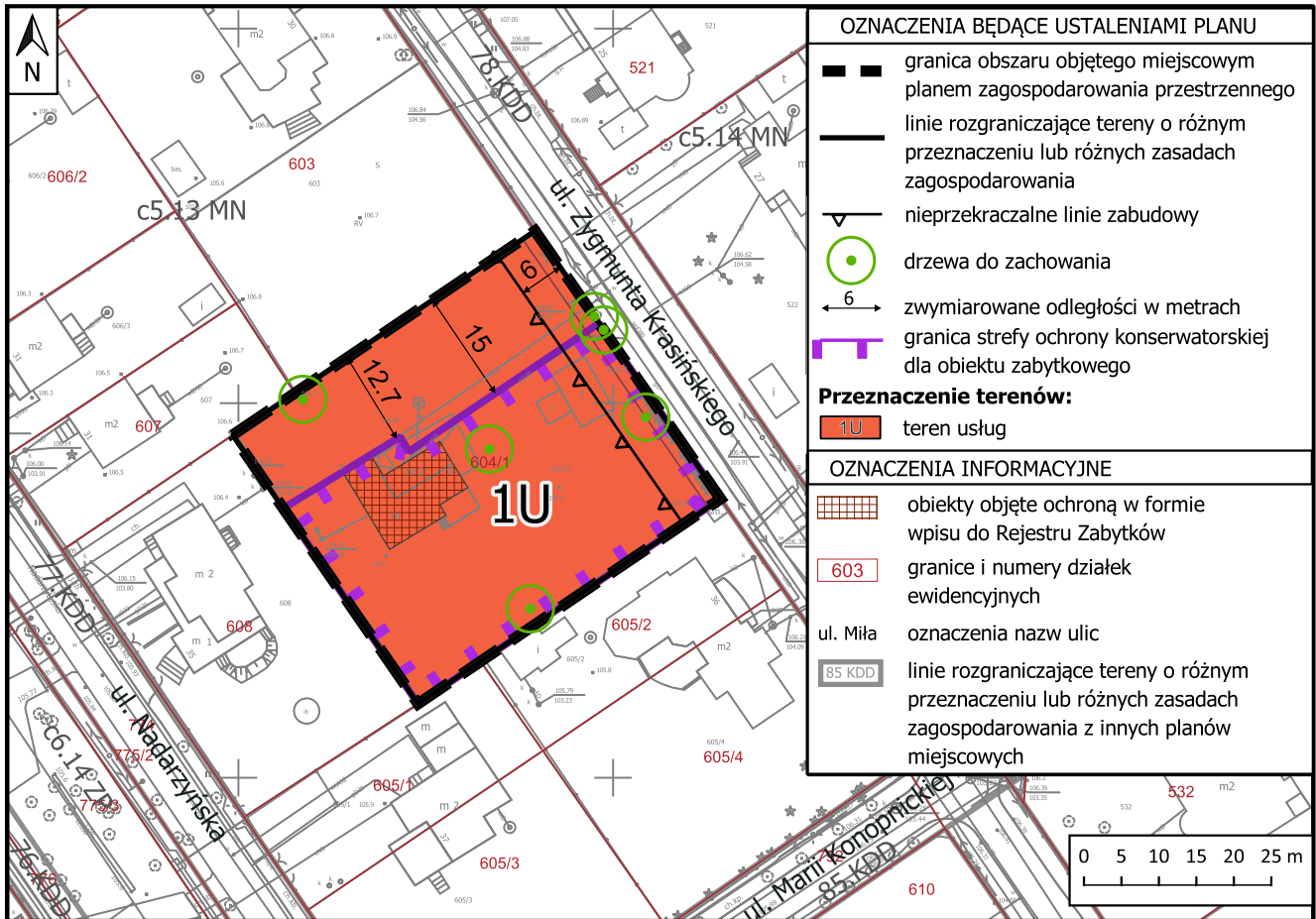
§ 7.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA ZIEŁONEJ WILLI W KOMOROWIE

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	drzewa do zachowania
	zwymerowane odległości w metrach
	granica strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego
Przeznaczenie terenów:	
	1U teren usług
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	obiekty objęte ochroną w formie wpisu do Rejestru Zabytków
	603 granice i numery działek ewidencyjnych
	ul. Miła oznaczenia nazw ulic
	85 KDD linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z innych planów miejscowych

Cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 "Subniecka Warszawska - część centralna".

Cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

Cały obszar planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej - wektorowej, pozyskanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego na podstawie licencji nr WGN.6642.641.2024_1421_P, wydanej przez Starostę Pruszkowskiego.

Projekt planu sporządzono w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011
Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.



GINA MICHAŁOWICE
Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice

tel.: 22 350 91 91 e-mail: sekretariat@michalowice.pl
www.michalowice.pl ePUAP: /4ld31qr0t1/SkrytkaESP

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MICHAŁOWICE DLA ZIEŁONEJ WILLI W KOMOROWIE**

ZAAŁĄCZNIK NR 1 STYCZEŃ 2025 R.
DO UCHWAŁY NR ...
RADY GMINY MICHAŁOWICE SKALA 1:1000
Z DNIA ...

Opracowanie:
URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
REFERAT URBANISTYKI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Katarzyna Zantonowicz
Kinga Miśkiewicz
Agata Machaj
Joanna Orzińska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2025 r.

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

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.) Rada Gminy Michałowice stwierdza, że w trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

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

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ewentualnie ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie
UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie sporządzono na podstawie uchwały Nr III/13/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ok. 0,2 ha, pomiędzy północną, południową i zachodnią granicą działki 604/1 oraz północną, południową i wschodnią granicą działki 604/2 (w obrębie ewidencyjnym Komorów Osiedle).

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu obejmuje dwie działki ewidencyjne. Działka 604/2 wzdłuż ulicy Krasińskiego jest działką niezabudowaną, będącą w trakcie przekazania od Skarbu Państwa, który reprezentuje Starosta Powiatu Pruszkowskiego, na rzecz Gminy Michałowice. Działka 604/1 będąca własnością gminy Michałowice posiada istniejącą zabudowę: dom mieszkalny (obiekt objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości decyzją nr A-1672 - tzw. Zieloną Willę), garaż oraz budynek gospodarczy. W najbliższym otoczeniu, działki zabudowane są również wolnostojącymi domami jednorodzinnymi. Działka znajduje się prawie w samym centrum założenia urbanistycznego - Miasta Ogrodu Komorów. Na północny-wschód w niedalekim sąsiedztwie znajduje się Plac Paderewskiego, na południe z kolei tereny zieleni wzdłuż ulicy Spacerowej i Nadarzyńskiej.

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. (zwany dalej Studium), obszar planu przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną krajobrazową (M2), jednak projekt planu przewiduje zmianę tego przeznaczenia.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej (M2), w Studium, jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- ekstensywną zabudowę jednorodzinną wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zieleni ogólnodostępną z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleni izolacyjną;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- **funkcje usługowe**, do 20% całkowitej powierzchni zabudowy na terenie w postaci: obiektów administracyjno-biurowych o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru, usług komercyjnych, w tym sklepów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²;
- **usługi publiczne**, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;

- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (lokalizowanie dopuszczalne tylko na podstawie planu miejscowego).

Zakazano natomiast:

- lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;
- lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Lokalizacja usług handlu detalicznego i gastronomii możliwa jedynie wzdłuż dróg publicznych.

Na terenach oznaczonych jako M2 w granicach opracowania planu miejscowego ustalono:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% powierzchni terenu, przy czym dopuszcza się zmniejszenie do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;
- intensywność zabudowy – przeciętnie od 0,3 do 0,6;
- maksymalną wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze;
- powierzchnię działki nowotworzonej – od 1000 m² do 2000 m², przy czym dopuszczono działki większe niż 2000 m²;
- powierzchnię zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%;
- maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Fragmety analizowanego terenu znajdują się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś. Tereny objęte planem miejscowym przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). Na terenie planu zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatora zabytków.

W obowiązującym planie miejscowym ustalono:

- minimalną wielkość działki – 2000 m² przed skanalizowaniem terenu oraz 1000 m² po skanalizowaniu terenu, z dopuszczeniem obniżenia ustalonych powierzchni o 5%;
- powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
- maksymalną liczbę kondygnacji – 2,5;
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70%.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Na przedmiotowym terenie dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś uchwalony uchwałą Nr LIV/405/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r. Plan ten przeznaczają obszary objęte niniejszą uchwałą pod teren mieszkaniowy jednorodzinny oznaczony symbolem c5.13MN. Dla terenów MN plan ustala rozwój funkcji mieszkaniowych – domów jednorodzinnych wolnostojących i jednocześnie zakazuje lokalizowania wolnostojących budynków usługowych. Gmina Michałowice kupiła teren działki ewidencyjnej

nr 604/1 z Zieloną Willą i pozyskała dofinansowanie w wysokości 1 mln zł na remont i dostosowanie do spełnienia funkcji społecznej tego obiektu. Ponieważ obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza realizacji funkcji usługowych na tym obszarze, uzasadnione jest sporządzenie planu umożliwiającego takie zagospodarowanie.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie zapisów 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 uzgodniono odstąpienie od przeprowadzania Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko.

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 możliwość udziału w konsultacjach społecznych oraz 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 dla Zielonej Willi w Komorowie, spełniono 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 precyzyjnie określenie dopuszczalnych do zrealizowania funkcji, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. W celu uniknięcia konfliktów przestrzennych i niezgodności przyszłych inwestycji z wytycznymi studium gminy, w planie ograniczono powierzchnię sprzedaży ewentualnych budynków handlowych oraz ograniczono możliwy katalog funkcji usługowych. 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. 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 oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii. Dodatkowo również poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a szczególnie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W planie miejscowym umieszczono zapisy dotyczące obszarów podlegających szczególnym warunkom zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dla których obowiązują przepisy odrębne: w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, czy w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących innych 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.

W projekcie planu ustalono nakazy dotyczące zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania istniejących wybranych drzew do zachowania.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, 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 i grunty rolne klas chronionych.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony złóż kopalin** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – na obszarze planu oraz w jego otoczeniu nie występują złoża kopalin.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** uwzględniono przez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących 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. Ustalono również realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej.

3) Na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym polegało na wskazaniu w zasadach **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** obiektu objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości decyzją nr A-1672, tzw. Zielonej Willi położonej przy ul. Krasińskiego 34, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustaleniu strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego w jego bezpośrednim otoczeniu; w strefie tej, przy docelowym zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić ekspozycję i widoki na zabytek oraz zachować odpowiednią odległość od ewentualnej zabudowy projektowanej w sąsiedztwie; na obszarze planu nie występują **dobra kultury współczesnej** i w związku z tym w projekcie planu nie wskazano zapisów w tym zakresie.

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 użyteczności publicznej oraz zagospodarowania terenu, 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 terenu otoczonego przez obszary zainwestowane, z istniejącą infrastrukturą techniczną. W planie miejscowym umożliwiono realizację zabudowy usługowej.

6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla realizacji inwestycji usługowej, przy uwzględnieniu innych istotnych uwarunkowań.

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; ponadto w planie dopuszczono budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez 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 poprzez 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 w dniu 17 czerwca 2024 r. 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. Informację o przystąpieniu do sporządzania planu rozpropagowano również w formie plakatów wywieszonych przed urzędem gminy oraz w pobliżu obszaru objętego planem. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie do 12 lipca 2024 r. Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 18 grudnia 2024 r. do 15 stycznia 2025 r., o czym również poinformowano poprzez publikację ogłoszeń i obwieszczeń: w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice, na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice oraz w formie plakatów informacyjnych. W trakcie trwania konsultacji społecznych zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu (od 18 grudnia 2024 r. do 15 stycznia 2025 r.) oraz wyznaczono punkt konsultacyjny w dniach 9 i 13 stycznia 2025 r. W dniu 7 stycznia 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Spotkanie otwarte jak i punkt konsultacyjny zorganizowano w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz po godzinach pracy. 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; dodatkowo informacje o kolejnych etapach procedury sporządzania planu zamieszczone były w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz rozpropagowane również w formie plakatów wywieszonych przed urzędem gminy oraz w pobliżu obszaru objętego planem;

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;

12) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** uwzględniono m.in. przez wprowadzenie następujących zakazów: lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

12) ze względu na położenie obszaru planu w centrum osiedla mieszkaniowego oraz dotychczasowe zagospodarowanie w projekcie planu nie uwzględniono **potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**, gdyż nie jest to obszar wskazany do kształtowania i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym 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 odpowiednich 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.

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 zagospodarowania przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na postawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, podjęła uchwałę Nr LXIII/666/2024 z 28 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Michałowice.

W §1. tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice 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 zmian ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że określone nowe (odmienne od obowiązującego w planie miejscowym) przeznaczenie nie przyczyni się do znaczących kosztów lub wpływów do budżetu gminy.

PODSUMOWANIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie umożliwi realizację usług publicznych na terenie działek ewidencyjnych 604/1 i 604/2 w obrębie Komorów Osiedle. Projekt planu miejscowego sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, w tym z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Michałowice i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia, a po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i innych decyzji administracyjnych.