

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle

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 2022 r. poz. 559, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIII/294/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 5 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszarem opracowania objęto część obrębu geodezyjnego Komorów Osiedle o powierzchni ok. 21,72 ha. Obszar planu obejmuje tereny położone pomiędzy torami kolejowymi trasy WKD i ulicą Podhalańską oraz pomiędzy ulicami M. Dąbrowskiej i Ryszarda, która stanowi jednocześnie północną granicę gminy Michałowice z miastem Pruszków.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna stanowi zmianę obowiązujących w obszarze opracowania planów miejscowych. Rozwój zagospodarowania w obszarze opracowania spowodował, że większość założeń planów obowiązujących została już obecnie zrealizowana, poprzez zabudowę kwartałów urbanistycznych. Stan zagospodarowania w obszarze opracowania powoduje, że głównym celem podjęcia działań planistycznych jest dostosowanie ustaleń planów obowiązujących do obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie wymaganych wskaźników i parametrów urbanistycznych. Korekta ustaleń planów w obowiązujących w tym zakresie ma umożliwić utrzymanie i utrwalenie jednolitego standardu przestrzennego w wytyczonych kwartałach urbanistycznych, a szczególnie wykluczenie z nim funkcji i form zabudowy, które nie występują w obecnym zagospodarowaniu terenów. Ustalenie jednolitego standardu zabudowy ma również umożliwić nawiązanie zagospodarowania i zabudowy działek jeszcze niezagospodarowanych do form zabudowy występujących obecnie w kwartałach urbanistycznych. Większe działania planistyczne dotyczą jedynie niezagospodarowanych terenów położonych na zapleczu dworca kolei WKD. W tych terenach sporządzany projekt planu ma umożliwić wykształcenie zespołów zabudowy usługowej służącej do zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności, w tym w zakresie usług o charakterze społecznym i ogólnie bytowym.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- U – tereny zabudowy usługowej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDR – tereny dróg rowerowych;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- E – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- KK – teren komunikacji kolejowej.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś przyjęty uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 232 poz. 5913);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część III obejmująca fragment osiedla Komorów przyjęty uchwałą Nr XVI/109/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 200 poz. 5351).

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Obszar opracowania w całości ma charakterystyki przestrzenne osiedla mieszkaniowego o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w typie miejskim. Istniejąca zabudowa jest podzielona na kwartały urbanistyczne z wytyczonym i urządzonym układem komunikacyjnym. Wszystkie tereny w granicach opracowania są również uzbrojone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągową, kanalizacyjną oraz gazową.

Działki zabudowane i urządzone zajmują ponad 95% ogólnej powierzchni opracowania. Istniejąca zabudowa to w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o różnicowanej formie, zarówno wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Pomimo zróżnicowania formy zabudowy oraz również jej gabarytu, wysokości i intensywności zabudowy, większość zabudowy wykazuje wysoki i bardzo wysoki standard architektoniczno – przestrzenny. Obiekty przeciętne w takiej charakterystyce występują nielicznie, a obiekty w złym stanie stanowią jedynie pojedyncze budynki. Stan zagospodarowania działek budowlanych jest również bardzo dobry. Działki te pokryte są komponowaną zielenią urządzoną, w tym wysoką. Pokrycie działek zielenią jest jednak zróżnicowane i uzależnione od intensywności zabudowy w poszczególnych rejonach planu. Obiekty o innej funkcji niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to pojedyncze obiekty usługowe związane z obsługą mieszkańców osiedla objętego granicami opracowania, głównie usługi handlu, usług społecznych i innych drobnych usług nieuciążliwych. W zachodniej granicy planu znajduje się również stacja kolei WKD, wraz z dworcem. Obiekty usługowe wykazują nieco gorsze charakterystyki przestrzenne niż obiekty mieszkaniowe.

Tereny niezabudowane to wyłącznie pojedyncze działki budowlane, o charakterze plombowym. Wyjątek stanowi większy teren położony na zapleczu dworca kolei WKD.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zostało zatwierdzone uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,6,
- maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- powierzchnia działki nowotworzonej – od 800 m² do 1000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 1000 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- funkcja usługowa, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 30% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się: a) usługi oświaty; b) usługi publiczne i komercyjne, których profil zostanie przesądzony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²; c) usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia; d) obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru; e) obiekty sakralne; f) parkingi publiczne, garaże w zespołach; g) usługi publiczne w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

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

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;
- doprecyzować granicę zabudowy mieszkaniowej (z terenami ZL) w Komorowie Wsi, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych (działki z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%) oraz po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne;

- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej (z terenami ZN) w Pęcicach Małych przy ul. Leśnej, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do 20m od brzegu rzeki i do granic terenów zalewowych; przesunięcie dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i granic terenów zalewowych;
- doprecyzować północną granicę zabudowy mieszkaniowej M1 (z terenami Z-UK) w Pęcicach przy ul. Parkowej, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do granic terenów zalewowych;
- doprecyzować zachodnią granicę zabudowy mieszkaniowej M1 (z terenami ZP) w Pęcicach przy ul. Parkowej, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie - nie dalej jednak niż do granicy terenów zalewowych oraz do granicy parku zabytkowego; dokładną granicę parku zabytkowego oraz zasady zainwestowania w jego otoczeniu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo-krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- 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;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wysokości 1000m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800m² należy traktować, jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednoczenia zainwestowania. Dotyczy to m.in. terenów położonych w Granicy, Nowej Wsi, Komorowie Wsi i Pęcicach Małych.

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- ekstensywna zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjna;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- intensywność zabudowy dla terenu – przeciętnie od 0,3 do 0,6.
- maksymalna wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze.
- powierzchnia działki nowotworzonej – od 1000 m² do 2000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 2000 m².
- powierzchnia zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%.
- dopuszczenie zwiększenia do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- dopuszczenie zmniejszenia do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- usługi komercyjne, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200m²;
- usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- konkretne parametry zabudowy;
- rodzaje usług dopuszczalnych oraz warunki ich dopuszczenia podyktowane estetyką otoczenia;
- maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki
- lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;
- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Komorowie Wsi, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do drogi i ścieżki przy ogródkach działkowych stanowiących działkę nr ew. 200/1, dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych oraz granic terenów zalewowych;
- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZL) w Granicy, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie nie dalej niż do ul. Skośnej, granic cmentarza, a na zachód od ul. Skośnej w odl. ok. 60m od ul. Dębowej, dopuszczalne tylko po szczegółowych analizach i uzgodnieniach, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych (działki z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%) oraz po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne;
- doprecyzować północną granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami R) w Regułach, oznaczoną na rysunku Studium; z uwzględnieniem walorów przyrodniczych;
- doprecyzować wschodnią granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Pęcicach przy Stawach Pęcickich, oznaczoną na rysunku Studium; przesunięcie - nie dalej jednak niż do 20m od granicy Stawów Pęcickich, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych; należy utrzymać możliwość przejścia pieszego do Stawów Pęcickich na osi Alei Kasztanowej;
- doprecyzować południową granicę zabudowy mieszkaniowej M2 (z terenami ZN) w Regułach, w sąsiedztwie ulicy Czarnieckiego, oznaczoną na rysunku Studium; nie dalej jednak niż do granicy terenu budowlanego wyznaczonego w obowiązującym planie Reguł;
- w przypadku przesunięcia przebiegu projektowanej obwodnicy Sokołowa KDZ pomiędzy ul. Parkową KDL a ul. Sokołowską KDL w kierunku północnym, należy doprecyzować północne granice wyznaczonych terenów mieszkaniowych (M2).
- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo – krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- 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;

- dla nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni powyżej 10 ha – wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

U – tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa o funkcji usługowej, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) oraz usługi administracyjno-biurowe i administracji publicznej, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;
- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;
- węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego WKD wraz z zapleczem usługowo-handlowym;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,5.
- maksymalna wysokość budynków – 15 m.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- usługi kultury i obiekty kultu;
- obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe, pasażerów o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- rzemiosło;
- inne nieuciążliwe działalności gospodarcze

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza,
- zasady kształtowania lokalnych centrów handlowo-usługowych zlokalizowanych przy stacjach kolejki WKD;
- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- wymogi w zakresie warunków zabudowy i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo- krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- 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.

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 od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. 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 określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).

Obszar opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefie ochrony urbanistycznej, ustanowionego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2022 poz. 916) – przepisy szczegółowe określające ochronę obszaru są realizowane na podstawie Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870), ze zmianami wprowadzonymi:

- Rozporządzeniem Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 30 października 2008 r. Nr 185, poz. 6629), zmiany dotyczyły granic Obszaru
- Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 27 lutego 2013 r. poz. 2486), zmiany dotyczyły nadzoru nad obszarem oraz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Znajduje się on również w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Ochrona Zbiornika jest realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, ze zmianami).

Dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)” oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z planem obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

W obszarze planu nie występują gleby rolne i leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, ze zmianami), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Wszystkie grunty w obszarze planu, przewidziane do rozwoju funkcji niezwiązanych z rolnictwem, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze planistycznej nad sporządzeniem planów obowiązujących. Przygotowanie wniosku dodatkowego nie było konieczne. W przypadku gruntów leśnych w obszarze opracowania nie występują grunty zakwalifikowane w ewidencji gruntów do tej kategorii.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - od 1MN do 23MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2U, 3U, 4U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach obszarów do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

- osiedle Strzecha Polska, nr rejestru A-975 z 28 kwietnia 2010 r,
- Aleja M. Dąbrowskiej, nr rejestru 561/2019 z 16 października 2019r. oraz z marca 2020 r. (brak nr rejestru z 2020 r.)..

Dodatkowo ustaleniami planu wyznaczono strefę ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów.

Dla obszarów osiedla Strzecha Polska i Alei M. Dąbrowskiej, wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z planem wszelkie działania, w tym budowlane, na obszarach, należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dla strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta ogrodu Komorów, zgodnie z planem ochronie podlega układ urbanistyczny miasta ogrodu z pierwotnym układem komunikacyjnym i parcelacją oraz rodzajem i sposobem sytuowania zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów, w tym w zakresie dopuszczonego profilu usług, wysokości zabudowy, formy zabudowy.

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, ze zmianami). Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Wreszcie

wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania 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.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz rozbudową terenów usług, w tym publicznych i społecznych. 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, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej 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 podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych oraz rozbudowę obiektów użyteczności - publicznej.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność oraz osób fizycznych. Działki infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowią natomiast własność gminy Michałowice i Skarbu Państwa. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych będzie jednak konieczne pozyskanie dodatkowych gruntów.

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, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano wskazano tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzieleniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków. Wyznaczono również tereny dróg rowerowych oznaczone symbolami KDR jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzieleniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków. I wreszcie dopuszczono realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie realizacji celów publicznych na całym obszarze planu jest istotne szczególnie na planowaną możliwość realizacji usług publicznych na terenie 2U. Realizacja takich usług nie jest również wykluczona na pozostałych terenach o przeznaczeniu usługowym, o ile wystąpią potrzeby gminy w zabezpieczeniu mieszkańców osiedla w usługi z zakresu oświaty, administracji publicznej czy ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane również w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe do czasu wykonania tej sieci w obszarze planu nie są dopuszczone. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminne sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, 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 istniejące drogi publiczne, szczególnie istotne znaczenie dla układu komunikacyjnego gminy ma istniejąca ulica M. Dąbrowskiej (droga 1KDL), umożliwiająca połączenie układu komunikacyjnego planu z układami gminnym i ponadlokalnym. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL, KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne (KDW). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają 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 Michałowice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy 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 także 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. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Dokumentacja dotycząca zmiany 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.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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 ewentualną rozbudową usług publicznych służących całej społeczności gminy. Predyspozycje te 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 i publicznych) 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).

Drogi wyznaczone w planie zapewniają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej jeden z elementów systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

W planie zachowuje funkcjonalność istniejącej stacji kolei WKD, stanowiącej podstawę systemu komunikacji zbiorowej w gminie.

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 dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, z wyróżnieniem terenów KDR dedykowanych do realizacji dróg rowerowych. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych 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 przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych 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 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 z dnia r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. 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. W analizie tej uwzględniono najbardziej prawdopodobne zjawiska finansowe jakie mogą nastąpić po uchwaleniu planu. Na ich przebieg w przypadku obszaru objętego planem ma głównie wpływ jego obecne zagospodarowanie, szczególnie wysoki stopień zainwestowania terenów. Analiza przede wszystkim wykazała, że wpływ ustaleń planu na budżet gminy będzie minimalny. Ustalenia planu nie wprowadzają istotnych zmian w zagospodarowaniu terenów już zabudowanych, stąd nie występuje ryzyko utraty wartości gruntów lub dzielenia działek w celu uzyskania rezerw na cele publiczne. Tym samym oddziaływanie inwestycji na budżet gminy będzie polegać przede wszystkim na utrzymaniu dotychczasowych poziomów podatków od nieruchomości i budynków. Nie jest to zatem skutek uchwalenia planu i nie może być to uwzględnione w analizie skutków uchwalenia planu. W analizie wyodrębniono jedynie nieruchomości, dla których nastąpi prawdopodobny wzrost wartości wskutek uchwalenia planu i te tereny zakwalifikowano do terenów podlegających rencie planistycznej. Jest to zaledwie kilka działek ewidencyjnych. Działki te można zaliczyć do nieruchomości, od których wzrośnie poziom podatków wpłacanych do budżetu gminy. Dochody te zaliczono w analizie do wpływów budżetowych gminy będących skutkiem uchwalenia planu. Jednocześnie analiza wykazała, że nie przewiduje się bezpośrednich skutków

budżetowych gminy po stronie wydatków, w skutek realizacji planu. Wydatki te są możliwe jedynie w przypadku realizacji na wybranych terenach inwestycji usług publicznych. Oszacowanie przybliżonych kosztów realizacji takich inwestycji nie jest możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu, ze względu na brak przybliżonego prawdopodobieństwa wystąpienia potrzeb społeczności lokalnej na zwiększenie powierzchni usług publicznych i społecznych oraz nieznanego zapotrzebowania inwestycyjnego na takie cele, szczególnie w zakresie przyjętych gabarytów takiej zabudowy, zastosowanych rozwiązań projektowych i technologicznych oraz preferowanych zasad zagospodarowania działek przewidzianych na cele publiczne.

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,

2. **Podstawa uchwalenia.**

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Michałowice z dnia Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).