

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Regulska"

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Regulska" sporządzono na podstawie uchwały Nr XX/196/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ponad 39 ha, pomiędzy Alejami Jerozolimskimi, ul. Regulską, południowymi granicami działek 409 i 408, linią kolejową WKD oraz granicą obrębu geodezyjnego Reguły (wzdłuż rowu pomiędzy Regułami i Michałowicami). Granice planu ustalono w sposób pozwalający na wyodrębnienie spójnego obszaru, wyróżniającego się od sąsiednich terenów obecnym charakterem oraz wyraźnymi granicami przestrzennymi (istniejące ciągi komunikacyjne oraz rów).

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar w większości jest niezainwestowany – są to grunty orne i pastwiska. Między zabudową przy ul. Słonecznej a gruntami rolnymi znajduje się rów (tzw. Regułka).

Zabudowa ulokowana jest jedynie na obrzeżach analizowanego terenu, wzdłuż ulicy Regulskiej. Znajduje się tu głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym osiedle zabudowy bliźniaczej) i usługowa komercyjna (lakiernictwo, usługi handlu: częściami samochodowymi, ogrodzeniami i bramami, meblami kuchennymi). Przy Al. Jerozolimskich od ul. Regulskiej położona jest firma zajmująca się wynajmem pomp i sprzętu do odwodnień. Środkowa część planu to głównie grunty orne i inne tereny rolnicze stanowiące większość obszaru analizy. Wzdłuż południowej granicy planu biegną tory kolei WKD. Poza obszarem planu, wzdłuż ulicy Słonecznej, położone są: kompleks strzelniczy sportowej, zabudowa usługowo-produkcyjna (stacja LPG, warsztaty, budynki produkcyjne, usługi ogrodzeniowe) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w oddaleniu od Alei Jerozolimskich.

Teren stanowią użytki rolne (R, S, Ps, Br, W) - w tym grunty klas chronionych (RII, RIIIa, RIIIb) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (B, Bi, dr).

Obszar znajduje się w wygodnym komunikacyjnie miejscu – od północy graniczy z Al. Jerozolimskimi, a od południa z torami WKD między dwiema stacjami. Ok. 200 m od południowego krańca terenu znajduje się stacja Reguły, a ok. 150 od wschodniego krańca stacja Michałowice.

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 „Regulska” przeznaczony jest głównie pod zabudowę; mieszkaniowo-

usługową (MU) i na fragmencie - mieszkaniową jednorodzinną krajobrazową (M2), a także pod układ komunikacyjny: tereny dróg, ulic publicznych i węzłów komunikacyjnych oraz tereny kolei WKD.

Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- 1) intensywną zabudowę jednorodzinną o mieszanych funkcjach mieszkaniowo- usługowych, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych;
- 2) usługi publiczne: szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, obiekty sportowe;
- 3) zieleni ogólnodostępnej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleni izolacyjnej;
- 4) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- 1) obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) rzemiosło i funkcję mieszaną mieszkaniowo-rzemieślniczą;
- 3) parkingi i garaże (w tym wielopiętrowe i podziemne).

Zakazano natomiast:

- 1) handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego i podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej;
- 2) lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;
- 3) lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych.

Granicę pomiędzy terenami MU, a M2 oznaczono na rysunku kierunków Studium przerywaną linią, a w treści dokumentu zapisano, że w planach miejscowych należy doprecyzować południowo - wschodnią granicę zabudowy mieszkaniowej MU (z terenami M2) w Regułach, oznaczoną na rysunku Studium, dopuszczając przesunięcie nie dalej jednak niż do granicy terenów kolejowych.

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

- 1) ekstensywną zabudowę jednorodzinną wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) zieleni ogólnodostępnej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleni izolacyjnej;
- 3) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- 1) funkcję usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:
 - obiekty administracyjno-biurowe o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru,
 - usługi komercyjne, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²,

- 2) usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- 3) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Zakazano natomiast:

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

Określono, że usługi handlu detalicznego i gastronomii można lokalizować tylko wzdłuż dróg publicznych.

W zakresie wskaźników obowiązujące Studium ustala:

Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU):

- 1) maksymalną intensywność zabudowy dla terenu – 0,8;
- 2) maksymalną wysokość budynków – 12 m;
- 3) minimalną powierzchnię działki nowotworzonej – 800 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej (M2):

- 1) intensywność zabudowy dla terenu – przeciętnie od 0,3 do 0,6;
- 2) maksymalną wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze;
- 3) powierzchnię działki nowotworzonej – od 1000 m² do 2000 m², przy czym dopuszcza się działki większe niż 2000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy powinna wynosić 20%, dopuszcza się zwiększenie do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70%, przy czym dopuszcza się zmniejszenie do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne.

Ponadto, Studium wyznacza w okolicy przystanku WKD Reguły obszar priorytetowy – gminny ośrodek administracyjno-gospodarczy, gdzie kształtowane mają być wielofunkcyjne zespoły handlowo-usługowe wraz z przestrzeniami publicznymi. Jako niekorzystne zjawisko wskazane jest wymieszanie funkcji mieszkaniowej z usługami wielkopowierzchniowymi. Studium oznacza także ul. Regulską w Regułach jako główne przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym, a projektowaną drogę wzdłuż rowu jako powiązania głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym oraz ciąg zieleni wysokiej, którego odgałęzienie przechodzi do projektowanej drogi, przebiegającej przez środek analizowanego terenu, do torów WKD. Na analizowanym terenie wzdłuż Al. Jerozolimskich zaznaczone są główne pierzeje usługowe i eksponowane.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Cały analizowany teren znajduje się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły. Większość terenu objętego planem miejscowym przeznaczona jest pod tereny działalności gospodarczej i produkcyjno-magazynowe (oznaczone literą U). Przeznaczeniem podstawowym jest tu działalność gospodarcza o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym (magazyny, usługi, handel hurtowy, produkcja nieuciążliwa, biura). Wzdłuż Al. Jerozolimskich §43 uchwały dopuszcza również lokowanie

obiektów obsługi komunikacji takich jak stacja paliw, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów. Od strony ul. Regulskiej na prawie 7 ha plan określa przeznaczenie MU – tereny mieszkaniowo-usługowe. Obszar ten jest już w dużej mierze zainwestowany. Przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieuciążliwa działalność gospodarcza adaptowana lub lokowana w strefach ochronnych i uciążliwości od obiektów i urządzeń.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Regulska" jest dostosowanie ustaleń planistycznych do polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 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. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne była uzyskana na etapie sporządzania obowiązujących wcześniej planów miejscowych.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Regulska", 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 zwarty obszar, wyróżniający się spośród otaczających terenów. W planie miejscowym precyzyjnie określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, 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 zakazano wprowadzenia niektórych rodzajów obiektów 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 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. Ponadto na obszarze planu ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi 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 lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych, czy 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 vegetację roślinności.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – na obszarze nie występują grunty leśne, a dla gruntów rolnych klas chronionych, przeznaczonych w planie miejscowym na cele nierolnicze, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne w procedurze sporządzania obowiązujących wcześniej planów;

- 3) na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków

zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenów otoczonych przez obszary zainwestowane, w sąsiedztwie przystanków WKD. W planie miejscowym umożliwiono, na znacznych obszarach, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla właścicieli gruntów oraz potencjalnych inwestorów, a także poprzez uwzględnienie wniosków, w których właściciele wnioskowali o funkcje zgodne z przeznaczeniem określonym w studium;
- 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 2 do 23 grudnia 2022 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 5 grudnia 2022 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do

9 stycznia 2023 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 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, na podstawie 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 XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 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 § 2 stwierdzono również potrzebę kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu uwzględnienia m.in. pojawiających się nowych potrzeb rozwoju gminy.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Regulska", spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Regulska", po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.