

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

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

PODSTAWA PRAWNA

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

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

STAN ISTNIEJĄCY

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

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

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

OBOWIAZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

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

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

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

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

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

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

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

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

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

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

Zakazano natomiast:

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

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

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

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

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

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

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

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

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

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

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

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

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

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o

udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Planem miejscowym objęto obszar wiejski wymagający określenia przyszłego sposobu zagospodarowania. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Wytyczono nowy lokalny układ komunikacyjny, który ułatwi rozwój mieszkaniowy obszaru oraz ograniczono możliwości zabudowy w najbliższym sąsiedztwie cennych terenów leśnych tworząc buforowy pas zieleni oraz strefy zabudowy mieszkaniowej o ekstensywnych warunkach zagospodarowania. Przy jednej z głównych ulic układu komunikacyjnego – ul. ks. Woźniaka występują utrudnione warunki dla urządzenia drogi powiatowej, ze względu na zagospodarowanie większości działek budynkami oraz ogrodzeniami trwałymi, co ogranicza możliwości poszerzenia drogi do parametrów odpowiadającym klasie drogi zbiorczej. W związku z powyższym, ulicy ks. Woźniaka przypisano klasę drogi lokalnej. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Z uwagi na rolniczy charakter podziałów geodezyjnych oraz rozdrobnienie działek plan ustala granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Odstąpiono natomiast od określenia wymagań wynikających z potrzeb

kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

- 2) **Wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalanyymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. W planie miejscowym nie określono również granic krajobrazów priorytetowych ze względu na brak ich wskazania na obszarze gminy Michałowice w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; w projekcie planu uwzględniono natomiast rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie i odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu.

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

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

- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez wyznaczenie i ustalenie ochrony stanowiska archeologicznego o numerze AZP: 59-64/1, poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę znacznych terenów w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych, które przestają być użytkowane rolniczo i

stają się stopniowo odłogami. W planie miejscowym umożliwiono, na znacznych obszarach, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wbudowanych oraz na trzech terenach usług wolnostojących. Ustalenie nowego układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobnionych nieruchomości bardziej optymalne zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż.

- 6) **Prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla potencjalnych inwestorów oraz poprzez uwzględnienie wniosków, w których właściciele wnioskowali o przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.
- 7) Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
- 8) **Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym.
- 9) **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie do 7 stycznia 2013 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia do 26 kwietnia 2024 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 15 kwietnia 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 10 maja 2024 r. roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci

wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

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

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, podjęła uchwałę Nr LXIII/666/2024 z 28 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. W kolejnych paragrafach stwierdzono również potrzebę zrewidowania polityki przestrzennej określonej w Studium, przy sporządzaniu planu ogólnego gminy, potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy Michałowice.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie kontynuowania opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których przystąpiono przed dniem sporządzania wyżej wymienianej analizy oraz odpowiada na zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, rozwój terenów zabudowy na obszarze gminy, składane przez mieszkańców i inwestorów wnioski, które obrazują potrzeby zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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

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

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