

**OPRACOWANIE:
URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
REFERAT URBANISYKI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ
MGR INŻ. ZOFIA PRZETAKIEWICZ-HANUSEK
MGR INŻ. AGATA MACHAJ
MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KINGA MIŚKIEWICZ
INŻ ARCH. KRAJ. JOANNA ORZIŃSKA
MGR INŻ. MARTA JANKOWSKA



**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
GMINY MICHAŁOWICE
- CZĘŚĆ TEKSTOWA**

MAJ 2026

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	4
2.	Podstawy formalno-prawne uzasadnienia.....	5
3.	Charakterystyka planu ogólnego jako dokumentu planistycznego.....	8
4.	Metody pracy i materiały źródłowe.....	13
5.	Położenie i ogólna charakterystyka gminy Michałowice.....	15
6.	Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową	19
7.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	21
8.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.....	30
9.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	37
10.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.....	40
10.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.....	41
10.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	48
10.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	54
10.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	63
10.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	66
10.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	67
10.7.	Strefy ochronne ujęć wody.....	67
10.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	68
10.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	69
10.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	70
10.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	72
10.12.	Zabytki objęte formami ochrony, ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	72
10.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	85
10.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	85
10.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	86
10.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	88

10.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	89
10.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	90
10.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	91
10.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 92	
10.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	92
10.22.	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	93
10.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	100
10.24.	Opracowanie ekofizjograficzne.....	108
10.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	114
10.26.	Polityka przestrzenna gminy określona w projekcie strategii rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 r.....	115
10.27.	Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacje Mazowsze.....	121
10.28.	Polityka przestrzenna gminy określona w projekcie Strategii Rozwoju Obszaru Otoczenia CPK - projekt.....	123
10.29.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju powiatu pruszkowskiego na lata 2015–2025.....	127
10.30.	Koncepcja Zielonego Pierścienia Warszawy.....	129
11.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.....	130
12.	Załączniki.....	132
13.	Literatura i wykorzystane materiały.....	132

1. Wprowadzenie

Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 24 września 2023 r. wprowadzono szereg zmian w planowaniu przestrzennym w Polsce. Jedną z podstawowych zmian było wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego – planu ogólnego. Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy wymienionej powyżej, wprowadzenie planów ogólnych do systemu planowania „stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej”. Ustawodawca wskazał ponadto, że „jedną z najlepiej zidentyfikowanych wad dotychczasowego systemu jest niewystarczająca rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Studium uznawane jest ponadto za dokument zbyt rozbudowany oraz cechujący się dużą niespójnością w zakresie przyjmowanego stopnia szczegółowości w formułowaniu ustaleń, przyjmowanej terminologii, układu tekstu, co stanowi istotną barierę na drodze do integracji informacji o ustaleniach tego dokumentu na poziomie kraju. Analiza studiów w kontekście możliwości inwestycyjnych wymaga indywidualnego podejścia do każdego dokumentu, przez co są to opracowania nieprzyjazne dla przeciętnego odbiorcy. W miejsce studium zaproponowano dokument o bardzo zwartej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającej ich standaryzację, a co za tym idzie – łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach. Uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości będzie nieporównywalnie łatwiejsze niż w studium. Ponadto wskazano, że „plan ogólny będzie w takim samym stopniu wiążący dla ustaleń planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na to, gdzie może rozwijać się zabudowa i jaki charakter ma ta zabudowa utrzymywać. Jest to niezbędne rozwiązanie, aby można było przeciwdziałać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.”

W związku z powyższym plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, „zastępującym” studium, określi ustalenia dla kształtowania ładu przestrzennego w gminie poprzez wyznaczenie m.in. stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych. Będzie on uwzględniany przy sporządzaniu planów miejscowych oraz stanowić podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uchwałą nr LXIII/667/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Michałowice rozpoczęto procedurę sporządzania planu ogólnego gminy Michałowice. Zgodnie z przepisami plan ogólny gminy Michałowice obejmuje całą gminę poza terenem zamkniętym - WDW Helenów (ośrodkiem reprezentacyjnym Ministerstwa Obrony Narodowej), położonym w północno-zachodnim krańcu gminy. W latach 2023-2025 przeprowadzana była aktualizacja mapy ewidencyjnej gruntów i budynków, w wybranych obrębach w gminie Michałowice. W związku z powyższym w lutym 2026 r. pozyskano od Starosty Pruszkowskiego nowe dane wektorowe (licencja nr

WG.6642.626.2026_1421_P), w tym zaktualizowaną granicę Gminy Michałowice, w celu aktualizacji granic projektu planu ogólnego oraz przebiegu granic projektowanych poszczególnych stref.

2. Podstawy formalno-prawne uzasadnienia

Zakres i sposób sporządzenia dokumentu uzasadnienia planu ogólnego określa art. 13 h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie sporządzane jest wraz z projektem planu ogólnego i składa się z części tekstowej i graficznej.

Zgodnie z art. 13 h ust. 2 część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 – czyli warunku umożliwiającego wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, czyli uwzględnienia:
 - polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
 - ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - znajdujących się na obszarze gminy:
 - form ochrony przyrody oraz ich otulin,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału,
 - obszarów gruntów zmeliorowanych,
 - terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
 - stref ochronnych ujęć wody,
 - obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych,
 - terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi,
 - udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
 - obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej,
 - zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,

- terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszarów ograniczonego użytkowania,
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją,
- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych,
- zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych;
- opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Część graficzną stanowi prezentacja graficzna. Składają się na nią określone w art. 13 h ust. 3:

- 1) dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego,
- 2) granice działek ewidencyjnych z ewidencji gruntów i budynków,
- 3) obiekty przestrzenne w rozumieniu ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiące uwarunkowania wymienione w art. 13b (wyżej).

Zgodnie z art. 13h ust. 5 część graficzna jest sporządzana w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych w skali nie mniejszej niż 1:25 000. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa także sposób prezentacji danych przestrzennych lokalizacji przestrzennej obszaru objętego aktem oraz stref planistycznych.

Uzasadnienie stanowi na mocy §7 ww. rozporządzenia część dokumentacji planistycznej. Na podstawie art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie jest udostępniane wraz z projektem, a następnie uchwalonym planem ogólnym, do wglądu poprzez Rejestr urbanistyczny. Uzasadnienie, na podstawie art. 24 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podlega jednak uzgodnieniu.

Biorąc pod uwagę powyższe Uzasadnienie planu ogólnego jest dokumentem, który wskazuje dlaczego i w jaki sposób różne uwarunkowania, w tym bilans mieszkaniowy oraz możliwości i potrzeby rozwojowe gminy, wpłynęły na sformułowane w planie ogólnym ustalenia.

Niniejsze uzasadnienie zawiera dodatkowo część tabelaryczną – jest to element powiązany z częścią graficzną, który prezentuje ustalenia dla poszczególnych wyznaczonych stref, w tym

m.in. profil funkcjonalny podstawowy oraz dodatkowy (jeśli taki dla danej strefy określono) oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania.

3. Charakterystyka planu ogólnego jako dokumentu planistycznego

Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw plan ogólny gminy to dokument „o bardzo zwartej formie i niewielkiej liczbie ustaleń”, którego „normatywna część będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych (...) Podział na strefy będzie fundamentem do formułowania ustaleń planu ogólnego, a tym samym będzie miał kluczowe znaczenie z punktu widzenia koordynowania norm określanych w planach miejscowych i warunków zabudowy ustalanych w decyzjach administracyjnych. Należy przy tym zauważyć, że wskazane kategorie stref uwzględniają obowiązujące w światowej urbanistyce trendy związane z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W myśl propozycji ustawowej (...) należy dopuścić a wręcz wspierać możliwość mieszania się funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów”. Z kolei „Rozróżnienie stref, w których będzie mogła być realizowana funkcja mieszkaniowa, pozwoli na dokładniejsze określenie potrzeb rozwojowych w zakresie nowych terenów potrzebnych pod zabudowę mieszkaniową”.

Powyższe podejście do formułowania ustaleń planu ogólnego sprawia, że jest to dokument o wąskim zakresie merytorycznym i niskiej precyzji. Z kolei zawarcie w profilu podstawowym poszczególnych stref różnych funkcji sprawia, że plan ogólny cechuje się również alternatywnym charakterem ustaleń w zakresie funkcji w zakresie poszczególnych stref.

W związku z powyższym głównym celem planu ogólnego jest podział całego obszaru gminy na strefy (do wyboru jest 13 rodzajów stref) i określenie gminnych standardów urbanistycznych, w tym przypisanie im wybranych parametrów i wskaźników zagospodarowania. Szczególnie istotne jest rozdzielenie terenów, na których możliwa będzie realizacja budynków od terenów z zakazem realizacji zabudowy, choćby ze względu na konieczność „przeciwdziałania niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy”.

Zakres planu ogólnego i zasady jego sporządzania określone zostały w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W przepisach z zakresu planowania przestrzennego określono m.in. sposoby stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych w planie ogólnym, zasady wyliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów niezabudowanych, a także zamknięty katalog trzynastu możliwych do ustalenia rodzajów stref planistycznych. Zdefiniowano następujące strefy:

Tab. 1 Określone w rozporządzeniu strefy wraz z symbolem, profilem funkcjonalnym i dopuszczonym minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Lp.	Strefy planistyczne	Symbol literowy i kolorystyka	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MICHAŁOWICE - CZĘŚĆ TEKSTOWA

5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7.	Strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8.	Strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9.	Strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MICHAŁOWICE - CZĘŚĆ TEKSTOWA

10.	Strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	Strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12.	Strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13.	Strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Pierwsze trzy strefy związane są z występowaniem i realizacją funkcji mieszkaniowej i w związku z tym ich wprowadzenie do planu ogólnego wymaga wykonania wyliczeń zapotrzebowania i chłonności terenów niezabudowanych (tzw. bilansowania).

Dla poszczególnych stref obowiązkowo ustala się ich profil funkcjonalny oraz, dla wybranych stref, podstawowe wskaźniki zagospodarowania terenu. Opis wyznaczonych stref planistycznych to gminny katalog stref planistycznych. Określa się w nim: profil podstawowy, profil dodatkowy, wartości parametrów i wskaźników. W zależności od rodzaju wyznaczonej strefy wymagane jest określenie danych wskaźników. W profilu podstawowym, w rozporządzeniu, został określony stały katalog przeznaczeń dla danej strefy. Żadnego w wymienionych tam przeznaczeń nie można usunąć. Można natomiast dołączyć odpowiednie dopełniające przeznaczenie wybrane z profilu dodatkowego dla danej strefy. Dla stref planistycznych, dla których w planie ogólnym obowiązkowo ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w rozporządzeniu określono najniższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej możliwy do przyjęcia w planie ogólnym. Możliwe jest określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na niższym poziomie dla wybranych terenów, ale wyłącznie na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Ustanowione w rozporządzeniu zakresy profili funkcjonalnych poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne funkcje. Przykładowo strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obowiązkowo obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną. Funkcje, które dodatkowo można dopuścić w ramach strefy SJ to: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, zielen naturalna, teren lasu i teren wód. Ponadto w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalanych w przyszłości, na podstawie planu ogólnego, przeznaczenia terenów będzie można określać wybierając dowolne funkcje zaproponowane, zarówno w profilu podstawowym jak i dopuszczalnym. Dla każdej strefy planistycznej możliwe jest zatem w przyszłości docelowe zagospodarowanie według wielu różnych, wręcz alternatywnych rozwiązań. Biorąc pod uwagę przykład strefy SJ w planie miejscowym możliwe będzie określenie przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej, albo zieleni urządzonej, albo nawet teren lasu i każde z tych rozwiązań będzie zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

W planie ogólnym można fakultatywnie wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS). Obszary uzupełnienia zabudowy to fragmenty gminy obejmujące obszary już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. Obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS) to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej i w związku z tym nie dotyczy on obszaru gminy Michałowice.

Plan ogólny gminy sporządza się w formie danych przestrzennych.

4. Metody pracy i materiały źródłowe

Plan ogólny opracowano uwzględniając politykę przestrzenną gminy i ustalenia zawarte w materiałach wymienionych poniżej:

- Uchwała Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice”,
- Uchwała 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,
- Uchwała Nr XLIII/473/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami dla Gminy Michałowice na lata 2022 – 2025,
- Uchwała Nr XLVII/498/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 27 września 2022 r. w sprawie uchwalenia Programu ochrony środowiska dla gminy Michałowice na lata 2022-2027,
- Uchwała Nr LXIII/666/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Michałowice,
- Uchwała 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego,
- Uchwała Nr VIII/58/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Michałowice na lata 2023-2040,
- Uchwała Nr XI/105/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2024-2030,
- Uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpień do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Michałowice,
- Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- Rejestr wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego,
- Rejestr wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Michałowice, 2023 r.
- Raporty o stanie gminy za lata 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024,
- Biuletyny informacyjne oraz Gminne Informatory ze strony <https://www.michalowice.pl/nasza-gmina/biuletyn-informacyjny-gminy>,
- Materiały z wystawy poświęconej 70 rocznicy powstania gminy Michałowice.

Materiały kartograficzne i dane przestrzenne:

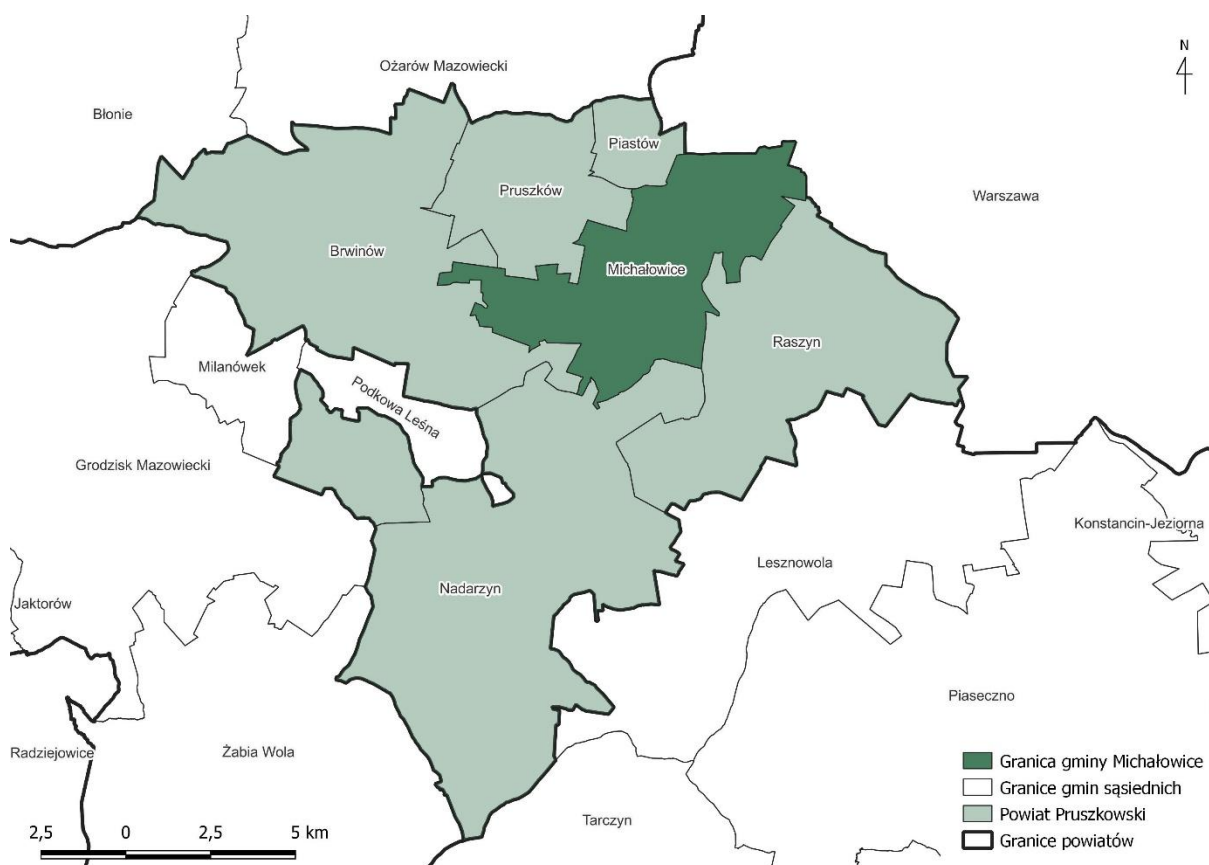
- mapa topograficzna dla obszaru gminy Michałowice,

- ewidencja gruntów i budynków w postaci wektorowej,
- baza obiektów topograficznych BDOT500,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K,
- mapa zasadnicza gminy Michałowice,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego pozyskane z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- Dane geologiczne pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego,
- Dane dotyczące form ochrony przyrody,
- Dane dotyczące obszarów gruntów zmeliorowanych,
- Zabytki objęte formami ochrony ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- System Informacji Przestrzennej – Urząd Gminy Michałowice, <https://michalowice.e-mapa.net/>,
- Geoportal Krajowy, <https://www.geoportal.gov.pl/>.

5. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Michałowice

Gmina Michałowice to gmina wiejska o powierzchni 34,73 km², położona w województwie mazowieckim, powiecie pruszkowskim. Bezpośrednio sąsiaduje z miastem stołecznym Warszawą (od strony północno-wschodniej), miastami Pruszków (siedzibą organów powiatowych) i Piastów, gminą miejsko-wiejską Brwinów oraz gminami wiejskimi Raszyn oraz Nadarzyn.

Ryc. 1. Położenie administracyjne gminy Michałowice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PRG

Gmina składa się z 10 sołectw (Komorów, Michałowice, Nowa Wieś, Opacz-Kolonia, Opacz Mała, Pęcice, Pęcice Małe, Reguły, Sokołów i Suchy Las) i 3 osiedli (Granica, Komorów i Michałowice).

Historycznie zabudowa na terenie Gminy Michałowice związana była głównie z lokalizacją majątków (Michałowice, Opacz, Komorów, Helenów) i towarzyszącymi im wsiami. Z biegiem lat i rozwojem układu komunikacyjnego następował rozwój zabudowy. Największy wpływ na kształtowanie się nowych osiedli mieszkaniowych miało wybudowanie linii EKD (Elektrycznej Kolei Dojazdowej) - obecnie WKD. To w sąsiedztwie tej linii przeprowadzono w okresie międzywojennym parcelacje i zaczęły rozwijać się miejscowości Michałowice i Komorów – obecnie osiedla. Budowa Alei Jerozolimskich w latach 70-tych XX w. przyczyniła się do rozwoju kolejnych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej szczególnie w miejscowościach Reguły i Opacz. Z kolei realizacja tras szybkiego ruchu S2 i S8 w latach 2013-2015 doprowadziła do

zwiększenia powierzchni zajętej przez zabudowę produkcyjno-magazynową, szczególnie w Sokołowie.¹

Na terenie gminy Michałowice dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszary zabudowane kumulują się w zgrupowania ułożone pasmowo (na kierunku wschód-zachód). Pasma północne, czyli tereny sąsiadujące obecnie z Alejami Jerozolimskimi - zabudowa miejscowości: Reguły, Michałowice oraz Opacz to dawne tereny przynależące głównie do majątków: Reguły, Michałowice (z Puchałami) i Opacz. W paśmie tym obecnie szczególnie wyróżnia się Osiedle Michałowice, gdzie układ przestrzenny miejscowości opiera się o geometryczny kształt dróg krzyżującymi się pod kątem prostym z głównymi osiami wzdłuż ulic: Raszyńskiej i Szkolnej.

Pasma południowe to przede wszystkim tereny zabudowane w miejscowościach Nowa Wieś, Granica, Komorów i Pęcice Małe związane dawniej głównie z majątkami Helenów i Komorów. Tu również dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, a wyróżniającą się jednostką przestrzenną jest Osiedle Komorów. Osiedle to powstało na skutek kilkustopniowej parcelacji (pierwsza w 1910 r.) I odznacza się ciekawym układem urbanistycznym, dużą ilością zieleni wraz z cennymi alejami drzew oraz zabytkową architekturą. Jest to jedno z miast-ogrodów zlokalizowanych w sąsiedztwie stolicy podobnie jak Podkowa Leśna czy Milanówek. Część miejscowości – osiedle Strzecha Polska objęte jest ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków.

Wymienione dwa główne pasma rozwoju zabudowy gminy Michałowice rozdzielone są przez tereny rolnicze oraz doliny rzek Raszynki i Utraty wraz z terenami łąk i stawów. Są to najmniej zainwestowane tereny, najbardziej oddalone od głównych szlaków komunikacyjnych, położone w centralnej części gminy – w Pęcicach oraz w północnej części Komorowa i południowej Reguł. Wśród terenów niezabudowanych wyróżniają się tutaj doliny rzek i stawy oraz rozległe obszary otwartej rolniczej przestrzeni produkcji rolnej (tereny KOWR).

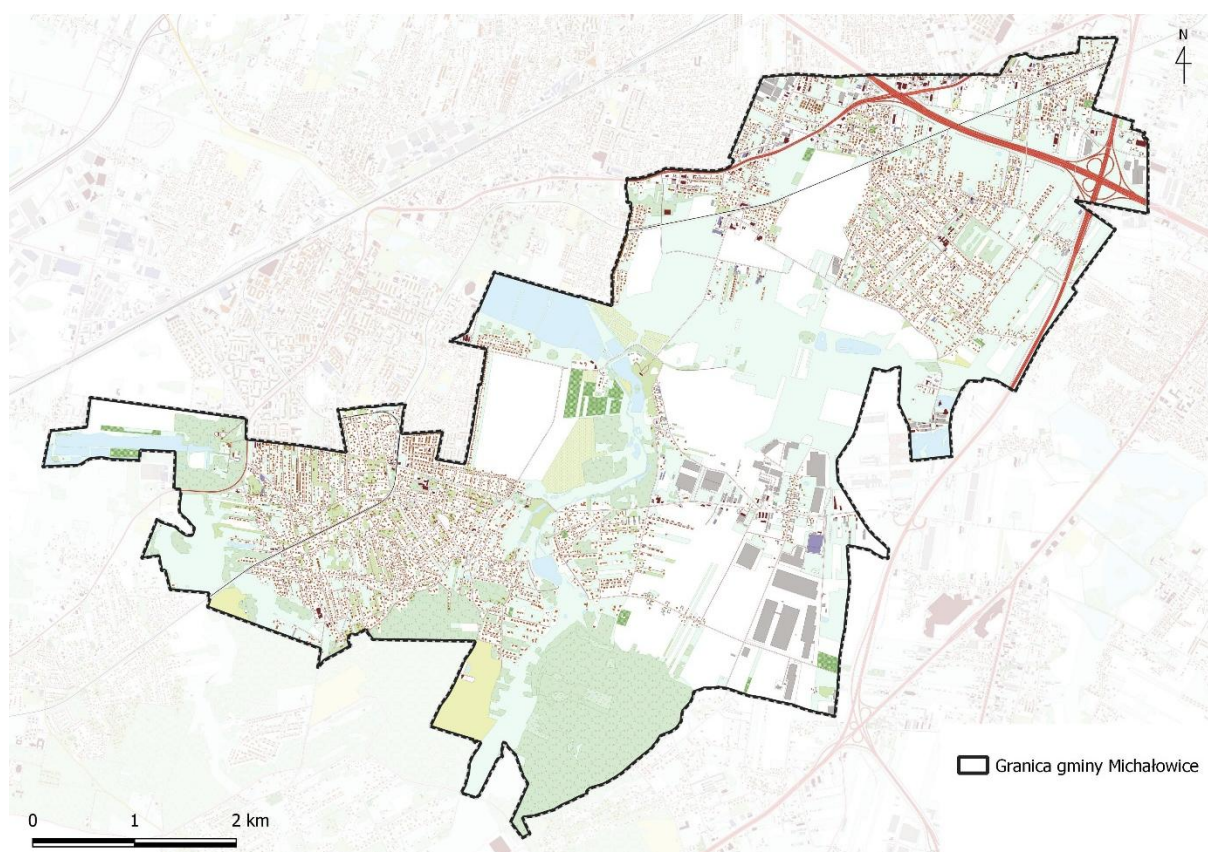
Tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są również w miejscowościach Pęcice, Sokołów i Suchy Las. Zabudowa mieszkaniowa charakteryzuje się tutaj porolniczym charakterem. Wsie te to tzw. ulicówki, gdzie budynki mieszkalne sytuowane były wzdłuż głównej drogi, a za nimi była zabudowa gospodarcza i rozciągały się pola uprawne. Podobny charakter zabudowy można zaobserwować również przy ul. Głównej w Nowej Wsi. Charakter zabudowy w tych rejonach gminy odbiega od uporządkowanych układów osiedli Michałowice, czy Komorów. Występują tutaj jeszcze również znaczne tereny wolne od zabudowy - dawne pola uprawne. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż głównych tras komunikacyjnych – największe zagęszczenie tego typu budynków zaobserwować można wzdłuż Alei Jerozolimskich. Natomiast zabudowa produkcyjno-magazynowa rozwinęła się w miejscowości Sokołów w sąsiedztwie trasy szybkiego ruchu S8.

¹ Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych Gminy Michałowice, 2024 r.

Obecnie specyfika gminy, w znacznej mierze, wynika z położenia w ramach aglomeracji warszawskiej i bezpośredniego sąsiedztwa ze stolicą. Wielu mieszkańców pracuje, uczy się lub spełnia inne potrzeby właśnie w Warszawie lub, w również graniczącym z gminą, miastem Pruszków. Niewielu mieszkańców zajmuje się uprawą roli i kolejne tereny porolnicze stopniowo są przekształcane pod zabudowę mieszkaniową np. w Nowej Wsi lub produkcyjno-magazynową – w Sokołowie.

Przez gminę, głównie przez jej północno-wschodnią część, przebiegają ważne arterie komunikacyjne. Trasa S2 jest częścią Południowej Obwodnicy Warszawy i łączy węzły autostrady A2. Z kolei trasa S7/S8 łączy Warszawę i Kraków (przez Radom i Kielce) oraz Białystok i Wrocław (przez Łódź i Warszawę). Na terenie gminy Michałowice duży obszar zajmuje węzeł łączący trasy S2 i S7/S8 (węzeł Opacz). Przez gminę przebiega także, w jej północnej części, kontynuacja jednej z najdłuższych dróg w Warszawie – Al. Jerozolimskich, będąca jednocześnie drogą wojewódzką nr 719. Na odcinku przy WDW Helenów droga ta nosi nazwę ul. Grodziskiej.

Ryc. 2. Pokrycie terenu w gminie Michałowice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT, Geoportal.gov.pl

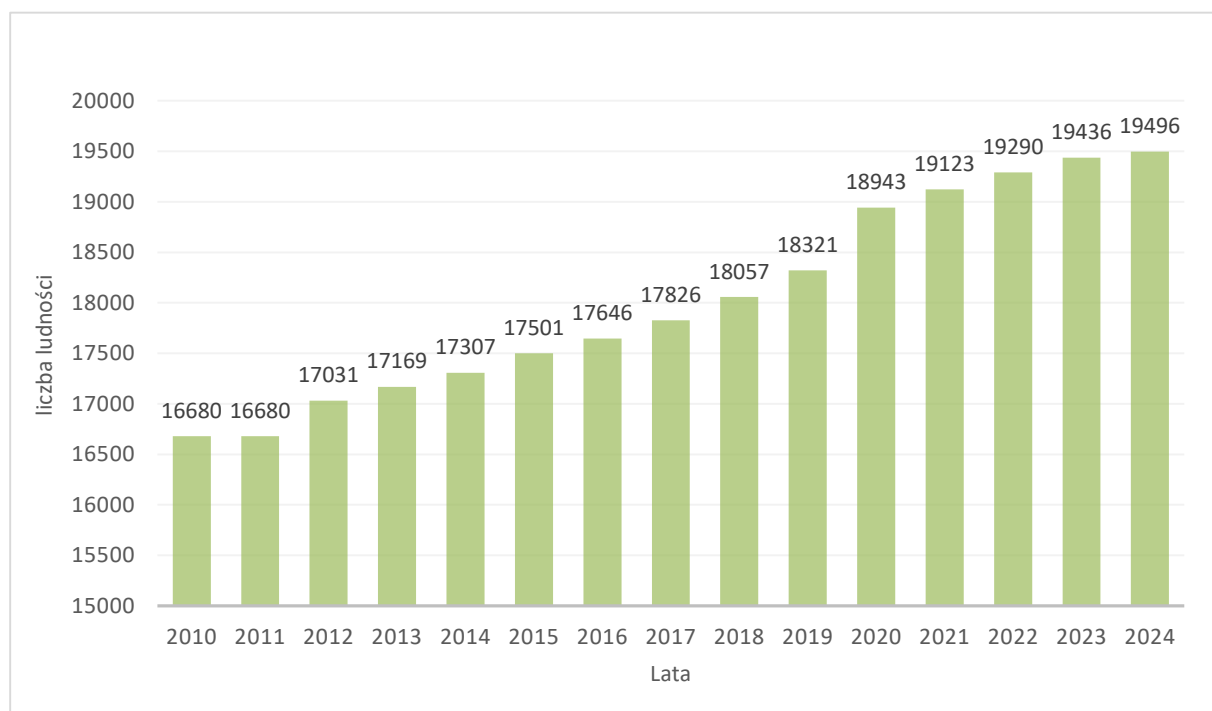
Na terenie gminy zlokalizowanych jest 5 przystanków Warszawskiej Kolei Dojazdowej – linii kolei elektrycznej łączącej Grodzisk Mazowiecki i centrum Warszawy. Dojazd do Warszawy czy innych okolicznych miejscowości możliwy jest również liniami autobusowymi. Ponadto w przypadku mieszkańców dużo podróżujących samolotem dużą korzyścią może być bardzo bliska odległość do lotniska im. Chopina na Okęciu w Warszawie.

Z bezpośrednim sąsiedztwem Warszawy wiąże się przede wszystkim silna presja urbanizacyjna głównie północnej części gminy. Coraz więcej terenów w Aglomeracji Warszawskiej przeznaczanych jest pod budownictwo mieszkaniowe lub hale magazynowe.

Przez teren gminy przepływają rzeki Utrata, Raszynka oraz Zimna Woda. W części centralno-północnej, przy granicy z Pruszkowem znajdują się duże stawy hodowlane. W kilku innych częściach gminy również znajdują się inne zbiorniki retencyjne, większe stawy lub zalane wodą dawne wyrobiska. Jak już wspomniano, północna część gminy jest coraz silniej urbanizowana. Zabudowa produkcyjno-magazynowa skupia się w Suchym Lesie i Sokołowie w południowo-wschodniej części gminy. Wiejski charakter gminy zanika, jednak nadal znajdują się na jej terenie większe obszary zajęte przez tereny rolnicze i lasy.

Gęstość zaludnienia wynosi ok. 560 os/km² dla całej jednostki². Gmina Michałowice odnotowuje ciągły wzrost liczby ludności od 2010 roku. Szybsze tempo wzrostu nastąpiło w 2020 roku. Liczba mieszkańców gminy w latach 2002-2022 wzrosła o 34,35%.

Wyk. 1. Zmiany liczby ludności w gminie Michałowice



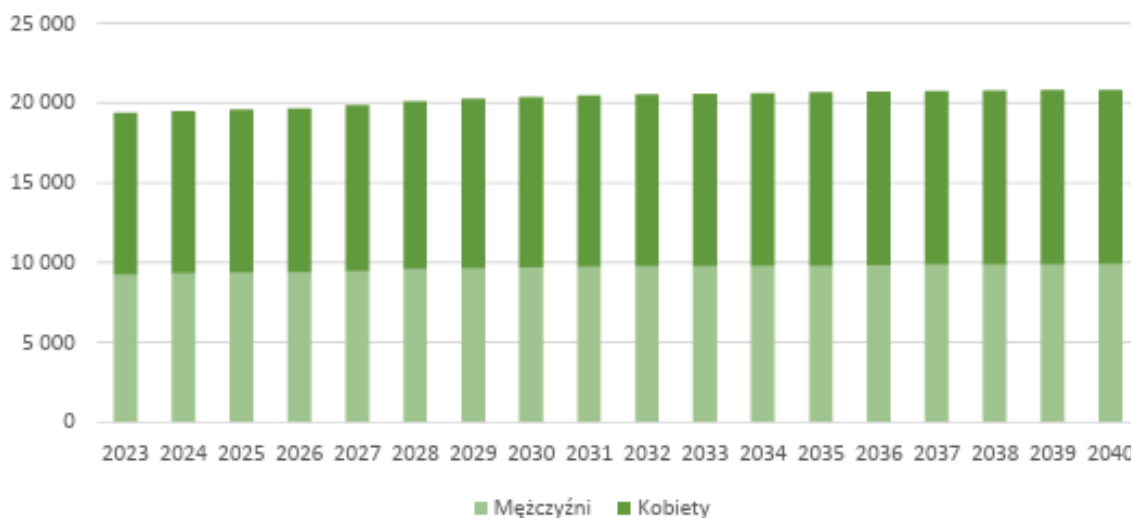
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Według wyliczeń GUS od 2024 roku liczba ludności ma wykazywać lekką tendencję wzrostową do lat 30. XXI wieku, kiedy nastąpi okres stagnacji. Według wyliczeń GUS prognozuje utrzymanie się dodatniego salda migracji do 2040 r. Prognozuje się, że do 2040 r. liczba mieszkańców wzrośnie o kolejne 7,9% i osiągnie wartość 20 818 osób. Migracje do gminy

² GUS, Ludność ogółem w latach 2000-2023

związane są z suburbanizacją Warszawy. W latach 2010–2020 aż 84% osiedlających się w gminie przeprowadziło się do niej z miast (w tym z Warszawy).³

Wyk. 2. Prognozowana liczba ludności w gminie Michałowice



Źródło: opracowanie Urzędu Gminy Michałowice na podstawie danych GUS

6. Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową, w tym zagrodową, które gmina może wyznaczyć w planie ogólnym, należy dokonać porównania zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się według poniższego wzoru, w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, zgodnie z najnowszymi danymi.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców
-----	---

³ Diagnoza społeczno-gospodarcza gminy Michałowice (aktualizacja) – 2024 r. (https://www.michalowice.pl/files/650276425/file/2024-03-27_Diagnoza_spo%C5%82eczno-gospodarcza_gminy_Micha%C5%82owice_.pdf)

M ₂₀	prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%
PUM ₀	łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi
P ₂₀	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

W przypadku gminy Michałowice najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, dotyczące liczby ludności pochodzą z czerwca 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024 – 2044. Zgodnie z *Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2060*⁴, w gminie Michałowice w 2044 roku mieszkać będzie 20 870 osób. Przyjęta do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o wskazane w przepisach 5%, wynosi:

$$M_{20} = 20\,870 + 5\% = \mathbf{21\,914} \text{ [os.]}$$

łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM₀) wynosiła w 2024 r. **1 012 794 m²**. Dane do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀), przyjęto na podstawie danych za 2004 r., 2014 oraz 2024⁵

P ₂₀₀₄	41,6 [m ² /os.]
P ₂₀₁₄	47,4 [m ² /os.]
P ₂₀₂₄	51,9 [m ² /os.]

Przepisy prawa dają możliwość wyboru jednej z dwóch metod określenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Biorąc powyższe pod uwagę, uwzględniając podmiejski i willowy charakter gminy, obliczono wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_{20} = (2 \cdot 51,9) - 41,6 = \mathbf{62,2} \text{ [m}^2\text{/os.]}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Michałowice na jednego mieszkańca w 2044 r. będzie wynosiła **62,2 m²/os.**

⁴ Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, GUS, źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>

⁵ Na podstawie danych udostępnianych przez GUS na portalu Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> - dostęp 21 lipca 2025 r.

Uwzględniając powyższe wyliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2044 dla gminy Michałowice, wyrażone w liczbie mieszkańców, wynosi **5 631 osób**.

$$ZAP = M_{20} \cdot \frac{PUM_0}{P_{20}} = 21914 \cdot \frac{1012\,794}{62,2} = 5631 \text{ [os.]}$$

Art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Jak wynika z powyższego, dla gminy Michałowice można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej o chłonności w przedziale od 3 942 do 7 320 osób.

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$\mathbf{3942 \text{ os.} < Ch < 7\,320 \text{ os.}}$$

gdzie:

ZAP	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców
Ch	chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców

7. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego zawiera się przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym. Charakterystykę planu ogólnego jako dokumentu planistycznego opisano w rozdziale 3. Wspomniano tam, że podział na strefy planistyczne to „fundament do formułowania ustaleń planu ogólnego”. W związku z powyższym cały obszar objęty planem ogólnym gminy (tj. cały obszar gminy Michałowice z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ww. ustawy:

- 1) strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) strefę usługową;
- 4) strefę gospodarczą;
- 5) strefę produkcji rolniczej;
- 6) strefę infrastrukturalną;

- 7) strefę zieleni i rekreacji;
- 8) strefę cmentarzy;
- 9) strefę otwartą.

W planie ogólnym gminy Michałowice nie wyznaczono natomiast następujących stref:

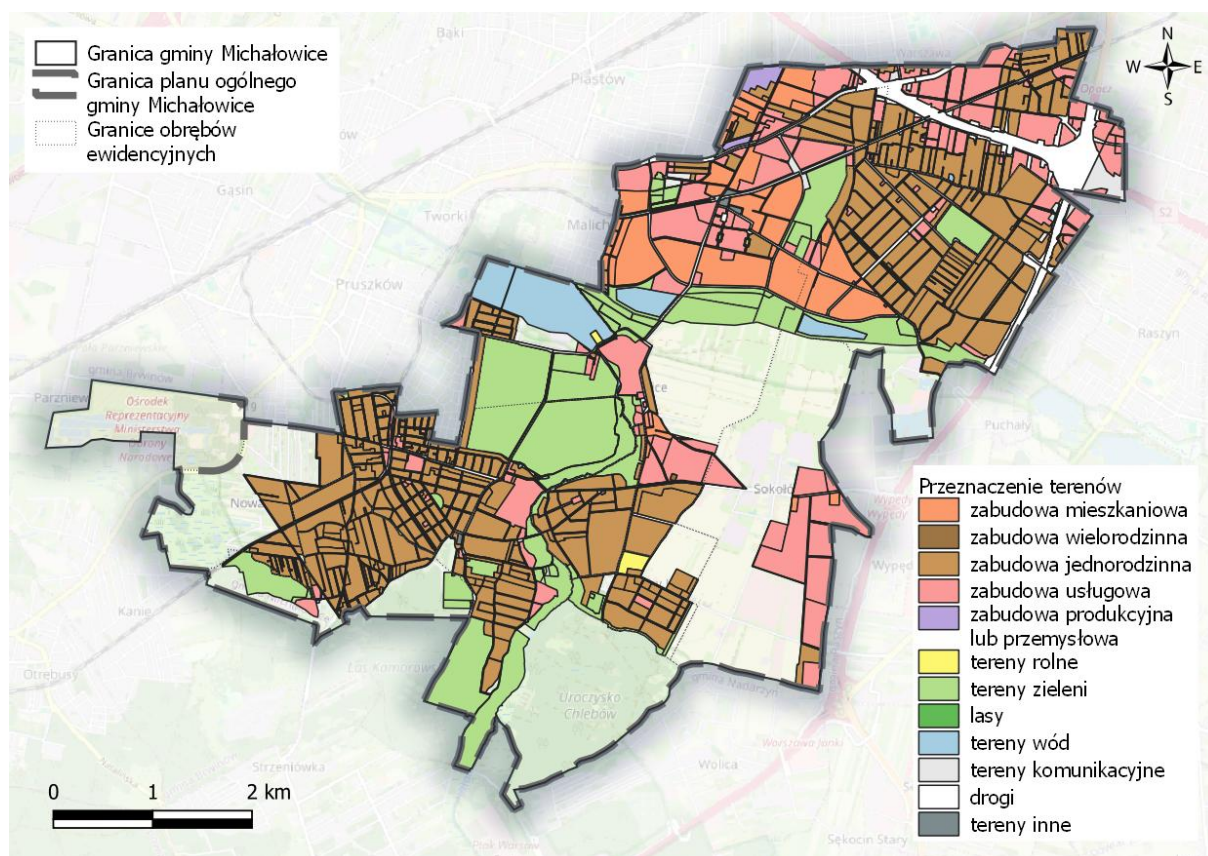
- 1) strefy handlu wielkopowierzchniowego (ze względu na charakter gminy i ustalenia Strategii rozwoju gminy Michałowice na lata 2023-2040);
- 2) strefy górnictwa (ze względu na brak terenów eksploatacji złóż surowców naturalnych);
- 3) strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (ze względu na fakt zanikania funkcji rolniczej na terenie gminy);
- 4) strefy komunikacyjnej (ze względu na brak możliwości ustalenia precyzyjnych granic pomiędzy terenami komunikacji takimi jak: komunikacja szynowa, drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne, drogi zbiorcze, a terenami dróg serwisowych, dojazdowych, czy wewnętrznych znajdujących się w tym samym pasie drogowym)

Obszar gminy Michałowice w znacznej części objęty jest prawem miejscowym – obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego kluczowym kryterium określającym wyznaczenie stref funkcjonalnych były przeznaczenia określone w obowiązujących planach miejscowych, ale również zasady harmonijnego kształtowania przestrzeni, zrównoważonego rozwoju oraz ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych danego obszaru. Powyższą zasadę przyjęto również w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych.

Na obszarze gminy Michałowice na koniec 2025 r. obowiązywały 63 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszar gminy objęty obowiązującymi planami miejscowymi stanowi niecałe 70% powierzchni gminy. Obszary nieobjęte obowiązującymi planami miejscowymi to w dużej mierze lasy, stawy, grunty rolne, ale również części obrębów Sokołów, Suchy Las, Pęcice i Nowa Wieś. Na części terenów nieobjętych obowiązującymi planami na podstawie decyzji WZ rozwija się zabudowa mieszkaniowa (Nowa Wieś) oraz mieszkaniowa i magazynowo - logistyczna (Sokołów). Jedynym obrębem nieobjętym żadnym obowiązującym planem miejscowym jest WDW Helenów, który w ponad 99% stanowi teren zamknięty⁶.

⁶ Teren zamknięty - zgodnie z Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne ustalany jest na cele związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Przykładem takich terenów są: tereny wojskowe, czy niektóre obiekty komunikacyjne w tym tereny kolejowe.

Ryc. 3. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie podkładu mapowego, Ortofotomapa GUGiK, michalowice.e-mapa.pl

Należy zwrócić uwagę, że pomimo iż podstawowym założeniem było przeniesienie ustaleń z obowiązujących planów miejscowych to docelowe zasięgi stref i dopuszczone w nich przeznaczenie terenów opierają się również o analizy przestrzenne i uwzględniają zmiany w kierunkach zagospodarowania wybranych rejonów gminy, a także występujące tam uwarunkowania jak np. formy ochrony przyrody, tereny zalewowe, gleby chronione itp. Przykładem mogą być tereny położone w sąsiedztwie kolei WKD oraz Alei Jerozolimskich – w rejonach tych zrezygnowano z rozwoju zabudowy magazynowej, na rzecz stref usługowych (SU). Zdecydowano się również na zmianę funkcji części niezainwestowanych od wielu lat terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych położonych w otwartej przestrzeni produkcji rolnej w Regułach na rzecz stref otwartych oraz miejscami na strefy zieleni i rekreacji – wpływ na takie działanie miały m.in. stanowiska organów opiniujących i uzgadniających projekt planu ogólnego.

Przy tworzeniu planu ogólnego kierowano się również rekomendacjami i ustaleniami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Michałowice, zawartymi w Strategii Rozwoju Gminy Michałowice na lata 2023-2040. Strategia Rozwoju Gminy Michałowice na lata 2023-2040 przyjęta została uchwałą Nr VIII/58/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 października 2024 r.

W związku z większym stopniem ogólności oraz zasad narzuconych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, w szczególności w zakresie wyznaczania stref planistycznych, plan ogólny uogólnia założenia i kierunki w warstwie graficznej, pozostawiając przeznaczenie terenu do doprecyzowania na etapie sporządzania planu miejscowego.

Z uwagi na zasady sporządzania planu ogólnego oraz częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 roku, ukazaną m.in. w sporządzonym w 2024 roku dokumencie pt. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych, wyznaczenie stref funkcjonalnych oparto tylko częściowo na obowiązującej polityce przestrzennej gminy, odzwierciedlającej aktualne kierunki zagospodarowania przestrzennego. Przed wszystkim zachowano przejrzystą strukturę przestrzenną, w tym podział na pasma sieci osadniczej, czyli „wyodrębniające się „wsie produkcyjne” o dużej aktywności gospodarczej, mieszkaniowo-usługowe oraz osiedla domków jednorodzinnych, sukcesywnie przekształcające się w dwa wielofunkcyjne pasma przedzielone ciągami przyrodniczymi rzek Utraty i Raszynki”⁷. Ponadto przeanalizowano wnioski złożone przez mieszkańców i interesariuszy o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aby uwzględnić aktualne potrzeby i oczekiwania mieszkańców oraz zapewnić spójność z polityką przestrzenną gminy.

Na wyznaczanie stref planistycznych wpływ miały również inne dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowane zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym, m.in. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, uchwalony Uchwałą 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., czy audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego, uchwalony Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

Plan ogólny uwzględnia również uwarunkowania, o których mowa w art. 13b, w tym ochronę i zachowanie obiektów o istotnym znaczeniu kulturowym, historycznym i przyrodniczym. Realizuje to poprzez określenie stref funkcjonalnych, profili podstawowych i dodatkowych oraz odpowiednich wskaźników urbanistycznych.

Przyczyny wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SJ i SW) w granicach określonych w planie ogólnym:

⁷ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, 2011 r.

Zgodnie z art. 13 d ww. ustawy – zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową określają, że wyznaczając strefy planistyczne, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- obszary uzupełnienia zabudowy;
- obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Michałowice strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności wyznaczono na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych wskazano do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Obszary te weryfikowano ze stanem istniejącym, analizą otoczenia oraz polityką przestrzenną gminy. Ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających funkcje mieszkaniowe, w szczególności na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, terenach cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz w otwartej rolniczej przestrzeni produkcji rolnej, wynika również z uwzględnienia stanowisk organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego. Ze względu na wyniki przeprowadzonego bilansu (zapotrzebowania i chłonności) pozostałe strefy mieszkaniowe (poza mpzp) wyznaczane były wyłącznie na terenach z istniejącą już zabudową i w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obliczenia, o których mowa w art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zaprezentowane w

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w profilu podstawowym, obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych i tereny infrastruktury technicznej. Strefy SW zostały wyznaczone wyłącznie w miejscach, gdzie występuje zabudowa istniejąca o tym charakterze tj. przy ul. Wiejskiej w Regułach, przy ul. Pęcickiej w Pęcicach oraz ul. Ludowej w Michałowicach. Zgodnie z ustaleniami *kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej* zawartymi w Strategii rozwoju gminy Michałowice na lata 2023-2040, zakazano tworzenia nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w profilu podstawowym obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych i tereny infrastruktury technicznej. Strefy te zostały wyznaczone:

- w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej tj. głównie w północno-wschodniej i południowo-zachodniej części gminy - w osiedlach

mieszkańcowych Komorów i Michałowice oraz w innych rozwijających się rejonach gminy jak: Reguły, Opacz Kolonia, Opacz Mała, Michałowice Wieś, Komorów Wieś, Pęcice Małe, Granica, Nowa Wieś, ale również w rejonach, w których dopiero planowany jest rozwój zabudowy jak np. w częściach Komorowa Wsi i Michałowic Wsi, a także w Suchym Lesie. Obszary przeznaczone pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych, podlegały weryfikacji ze stanem istniejącym, analizą otoczenia oraz polityką przestrzenną gminy, a także stanowiskami organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego. Niekiedy obowiązujący plan miejscowy przewidywał wiele różnorodnych przeznaczeń terenów niemożliwych do pogodzenia w wyznaczaniu stref planistycznych w projekcie planu ogólnego - jak na przykład zabudowę mieszkaniową wraz z magazynami.

- na terenach, gdzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje (a brak na tych terenach obowiązujących planów miejscowych) tj. głównie na obszarach porolniczych np. w Nowej Wsi (w szczególności na zachód od ul. Głównej oraz pomiędzy ul. Kamelskiego, a ul. Brzozową), w południowej części Granicy (przy ul. Barbary, na południe od ul. Dębowej, pomiędzy ulicami Rekreacyjną a Kubusia Puchatka), w Komorowie Wsi (głównie pomiędzy ul. Norwida C.K. a Kaliszany) czy w Sokołowie, przy ul. Rodzinnej;
- w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy tj. w Nowej Wsi, w południowej części Granicy, pomiędzy ul. Norwida i Kaliszany w Komorowie Wsi, pomiędzy Stawami Pęcickimi i ul. Pęcicką w Pęcicach oraz miejscami w Suchym Lesie (w rejonie ulicy Kameralnej), Sokołowie (przy ul. Rodzinnej oraz przy granicach z obrębami Suchy Las i Pęcice), a także w rejonie ulicy Pałacowej w Michałowicach Wsi.

Ostatecznie zdecydowano o wyłączeniu ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) fragmentów obszarów, które w planach miejscowych mają funkcje umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, ale od wielu lat nie zostały zagospodarowane, a ponadto stanowią rozległe tereny rolnicze i uzupełnienie lokalnych korytarzy ekologicznych. Obszary te włączono do stref otwartych (SO) lub stref zieleni i rekreacji (SN). Są to tereny w rejonie ul. Granicznej i Alei Topolowej oraz w sąsiedztwie z osiedlem Malichy w obrębie Reguły. Tereny uwzględniono w tzw. bilansie. To znaczy policzono dla nich chłonność, gdyż na chwilę obecną obowiązuje tam plan miejscowy. A zmiana przeznaczenia na tych terenach będzie wymagała uchwalenia tam nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

We wszystkich wielofunkcyjnych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową jako profil dodatkowy dodano: tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód. Takie rozwiązanie umożliwi wyznaczenie ww. terenów na poszczególnych działkach lub ich fragmentach, w sporządzanych w przyszłości planach miejscowych, jeśli pojawi się taka potrzeba.

Przyczyny wyznaczenia stref usługowych (SU) w granicach określonych w planie ogólnym:

Strefy usługowe (SU), w profilu podstawowym, obejmują tereny usług, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych i tereny infrastruktury technicznej. Strefy te wyznaczono przede wszystkim zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącym zagospodarowaniem głównie w rejonach sąsiadujących z Alejami Jerozolimskimi, w sąsiedztwie przystanków WKD Reguły i w mniejszym stopniu Komorów, a także w Sokołowie i Pęcicach, głównie w rejonie ul. Sokołowskiej i Rodzinnej, w rejonie ulic Pałacowej i Kasztanowej w Michałowicach Wsi, w rejonie kościoła i usług oświaty w Michałowicach osiedlu oraz na innych terenach, gdzie położone są obiekty usług społecznych (szkoły, przedszkola, szpital itp.). Są to obszary, w których liczba, charakter i styl architektoniczny obiektów usługowych wyróżnia się przestrzennie.

Ograniczenie zasięgu stref usługowych, w szczególności na obszarach cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz w otwartej rolniczej przestrzeni produkcji rolnej, wynika również z uwzględnienia stanowisk organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego.

W strefach usługowych co do zasady nie dodawano w profilu dodatkowym terenów składów i magazynów (z wyjątkiem terenów, na których już są takie obiekty). Na terenach innych stref w tym np. wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) możliwe będzie wydzielenie terenów usług w planach miejscowych jeśli będzie taka uzasadniona potrzeba.

We wszystkich strefach usługowych jako profil dodatkowy dodano: tereny zieleni naturalnej. W dużej ilości stref usługowych występują również profile dodatkowe takie, jak: tereny lasu, tereny wód. Takie rozwiązanie umożliwi wyznaczenie ww. terenów na poszczególnych działkach lub ich fragmentach, w sporządzanych w przyszłości planach miejscowych, jeśli pojawi się taka potrzeba.

Przyczyny wyznaczenia stref gospodarczych (SP) w granicach określonych w planie ogólnym:

Strefy gospodarcze (SP), w profilu podstawowym, obejmują tereny produkcji, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych i tereny infrastruktury technicznej. Strefy te wyznaczono przede wszystkim zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz ustaleniami obowiązujących planów miejscowych wyłącznie w rejonie węzła tras szybkiego ruchu w Opaczy Kolonii i Opaczy Małej oraz w Sokołowie. Takie rozmieszczenie stref gospodarczych zapewni najbardziej efektywne wykorzystanie terenów sąsiadujących z ważnymi trasami komunikacyjnymi jak również zahamuje „rozlewanie” się zabudowy magazynowej na tereny sąsiadujące z zabudową mieszkaniową. W strefach tych dodano w profilu dodatkowym tereny usług oraz takie funkcje jak: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej.

We wszystkich strefach gospodarczych jako profil dodatkowy dodano również: tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód. Takie rozwiązanie umożliwi wyznaczenie ww. terenów na

poszczególnych działkach lub ich fragmentach, w sporządzanych w przyszłości planach miejscowych, jeśli pojawi się taka potrzeba.

Przyczyny wyznaczenia stref produkcji rolniczej (SR) w granicach określonych w planie ogólnym:

Strefa produkcji rolniczej (SR), w profilu podstawowym, obejmuje tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, tereny akwakultury i obsługi rybactwa, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej. Strefy te wyznaczono na: obszarze Stawów Pęcickich, gdzie prowadzona jest hodowla ryb oraz na południe od Stawów. W strefach tych dodano profile dodatkowe takie jak: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Takie rozwiązanie umożliwi, w sporządzanych w przyszłości planach miejscowych, wyznaczenie ww. terenów np. w sytuacji zaniechania hodowli.

Przyczyny wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI) w granicach określonych w planie ogólnym:

Strefy infrastrukturalne (SI), w profilu podstawowym, obejmują tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych. Strefy te wyznaczono przede wszystkim dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej (np. ujęcia wód i stacje uzdatniania, tereny obsługi technicznej WKD w Komorowie, stacje paliw przy Alejach Jerozolimskich), w tym tych których powierzchnia terenu jest równa bądź większa niż 5000 m². Największą ze stref stanowi teren planowanej stacji 220/110 kV „Wypędy”.

Ponadto strefy te wyznaczono dla istniejącego i planowanego terenu PSZOK oraz na terenach komunikacji, na których występują fragmenty dróg (w tym serwisowych), które posiadają klasę inną niż zbiorcza i które nie mogły być w związku z tym określone jako strefy komunikacyjne, a ich uwidocznienie w planie ogólnym jest istotne ze względów funkcjonalno-przestrzennych.

W strefach SI często dodawano profile dodatkowe takie, jak tereny usług oraz tereny lasów, a we wszystkich: tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny wód.

Przyczyny wyznaczenia stref zieleni i rekreacji (SN) w granicach określonych w planie ogólnym:

Strefy zieleni i rekreacji (SN), w profilu podstawowym, obejmują tereny zieleni urządzonej, tereny plaż, tereny wód, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych i tereny infrastruktury technicznej. Wyznaczono je w pierwszej kolejności na terenach istniejących parków, skwerów i zieleńców oraz na terenach istniejących ogrodów działkowych, a także na terenach zaplanowanych na takie cele w planach miejscowych. Strefy zieleni i rekreacji wyznaczono również w rejonach, gdzie występują lub są planowane tereny usługowe o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej oraz o katalogu usług wpisującym się

w profilu dodatkowy dla tej strefy tj.: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W profilu dodatkowym dodano również tereny zieleni naturalnej i tereny lasu. Strefy zieleni i rekreacji bardzo często sąsiadują ze strefami otwartymi i stanowią uzupełnienie lokalnych korytarzy przyrodniczych. Obejmują również tereny zabytkowych parków i zabytkowego, nieczynnego cmentarza wojennego z 1914 r. w Pęcicach.

Przyczyny wyznaczenia stref cmentarzy (SC) w granicach określonych w planie ogólnym:

Strefy cmentarzy (SC), w profilu podstawowym, obejmują tereny cmentarza, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej. Strefy te wyznaczono w granicach istniejących, czynnych cmentarzy w Pęcicach, Komorowie i Michałowicach, wraz z ewentualnymi terenami zarezerwowanymi pod ich poszerzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W strefach SC dodano profile dodatkowe takie jak: tereny usług kultury religijnej i tereny usług handlu detalicznego. Dla wszystkich stref określono natomiast takie profile dodatkowe jak: tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód.

Przyczyny wyznaczenia stref otwartych (SO) w granicach określonych w planie ogólnym:

Strefy otwarte (SO), w profilu podstawowym, obejmują tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wód, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych i tereny infrastruktury technicznej. Strefy otwarte wyznaczono przede wszystkim na dotychczas niezagospodarowanych terenach dolin rzek: Utraty, Raszynki oraz Zimnej Wody, a także na terenach lasów oraz gruntów rolniczych, w tym łąk. W związku z powyższym strefy otwarte często obejmują swym zasięgiem najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo rejony gminy.

Część stref otwartych wprowadzono również na skutek uwzględnienia stanowisk organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego, w tym np. działki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) w Regułach (stanowisko Zarządu Województwa Mazowieckiego) oraz tereny w Pęcicach (stanowisko Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi). W związku z powyższym strefy otwarte często obejmują swym zasięgiem najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo rejony gminy.

W większości stref otwartych, jako profil dodatkowy, dodano również tereny zieleni urządzonej. Takie rozwiązanie umożliwi wyznaczenie ww. terenów na poszczególnych działkach lub ich fragmentach, w sporządzanych w przyszłości planach miejscowych, jeśli pojawi się taka potrzeba.

W strefie otwartej w profilu podstawowym występują m.in. tereny lasów. Zgodnie z przepisami odrębnymi lasem jest grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału

przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne. W wybranych strefach otwartych na obszarach leśnych – wprowadzono wskaźniki maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie „0” w celu uniemożliwienia realizacji niepożądanego zabudowy na obszarach cennych pod względem przyrodniczym oraz społecznym. W gminie Michałowice zarówno przez mieszkańców, jak i władze gminy, postulowana jest ochrona okolicznych kompleksów leśnych, w celu ujęcia ich jako lasy społeczne.

Na wybranych strefach, w profilu dodatkowym, dodano również: tereny elektrowni słonecznych i tereny elektrowni geotermalnych. Są to obszary znajdujące się na pograniczu terenów, na których rozwinęła się funkcja produkcyjno- magazynowa, a terenami zabudowy mieszkaniowej. Są to m.in. tereny pomiędzy Suchym Lasem a Sokołowem oraz pomiędzy Sokołowem a Michałowicami. Strefy te stanowią będą swego rodzaju strefy buforowe.

8. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego zawiera się przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku jego wyznaczenia. Z kolei, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt. 2 lit. a, w planie ogólnym możliwe jest wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy jako elementu fakultatywnego. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) to, w znacznym uproszczeniu, rejony gminy zabudowane wybranymi rodzajami budynków wraz z ich najbliższym otoczeniem. Wyznaczenie obszaru nastąpiło w oparciu o wybrane istniejące budynki zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy ma na celu harmonijne kształtowanie struktury osadniczej, w tym ograniczenie rozlewania się zabudowy, a także efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Wyznaczenie obszaru uwzględnia również potrzeby społeczne i gospodarcze, wynikające z wniosków i uwag zgłoszonych do planu ogólnego. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy będzie miało wpływ na możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Decyzje, na nowe inwestycje, będzie można wydawać właściwie tylko na obszarze OUZ (z drobnymi wyjątkami), a w pozostałych przypadkach konieczne będzie sporządzenie planu miejscowego w celu ustalenia przeznaczenia terenu. Na obszarze uzupełnienia zabudowy nie będzie również konieczności uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas chronionych.

W trakcie sporządzania projektu planu ogólnego konieczne jest przeprowadzenie bilansu pomiędzy chłonnością niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych i terenów, na których proponowana jest taka zabudowa w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy oraz zapotrzebowania na taką zabudowę. Bilans

sporządzany jest wg zasad określonych w rozporządzeniu. W przypadku, gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, a przeznaczonych pod strefy z zabudową mieszkaniową, przekracza 130% wartości realnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, niemożliwe jest wyznaczenie nowych stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SZ i SW poza obszarem uzupełnienia zabudowy i poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym w planie ogólnym, w sytuacji przekroczonego bilansu, jedynie na podstawie obszaru uzupełnienia zabudowy można wyznaczyć strefy z funkcją mieszkaniową poza obowiązującymi planami miejscowymi i terenami z zabudową istniejącą. Bez wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy możliwa byłaby realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych wyłącznie na obszarach obowiązujących planów miejscowych. Mając na uwadze równomierny rozwój gminy postanowiono wyznaczyć obszar uzupełnienia zabudowy w wybranych rejonach gminy, gdzie nie obowiązują plany miejscowe.

Główną przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Michałowice była zatem możliwość kształtowania zabudowy w zwartych strukturach, na obszarach podmiejskich (nie tylko tych objętych ustaleniami mpzp). Ze względu na zbyt wysoką chłonność terenów niezabudowanych w stosunku do zapotrzebowania, w planie ogólnym gminy Michałowice nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref związanych z zabudową mieszkaniową poza obszarem uzupełnienia zabudowy (patrz. rozdział 12.).

Poniżej opisano kroki dokumentujące proces wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Do wytworzenia warstwy wektorowej obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków i bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, w przypadku budynków nie wykazanych w EGiB. Dane zostały pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jakim jest Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pruszkowie, dnia 15 kwietnia 2025 r. na podstawie licencji WG.6642.1647.2025_1421_P. W następnym kroku, w przypadku budynków niewykazanych w ww. bazach danych, wykorzystano bazę danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 pobraną za pomocą Geoportalu Krajowego w dniu 18 lipca 2025 r. Do analizy wyselekcjonowano obiekty położone na terenie Gminy Michałowice oraz 100 metrów od jej granicy. Określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, uwzględniając poniższe rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach. Do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą. Następnie wewnątrz obszarów wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów oraz odjęto obszar wyznaczony przez te dwie krzywe.

W następnym kroku na podstawie przedstawionego poniżej wzoru określonego w §1 ust. 5 rozporządzenia obliczono możliwą powierzchnię rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p	oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wyniku rozszerzenia ich granic
P_b	oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
P_u	oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

Obliczenia powierzchni rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy dla terenu Gminy Michałowice przedstawia poniższe równanie:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u) = 25\% * (14\,796\,492,84\text{m}^2 - 11\,199\,302,08\text{m}^2) = \mathbf{899\,297,69\text{ m}^2}$$

Łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic wynosi: **899 297,69 m², co stanowi 2,59% powierzchni Gminy.**

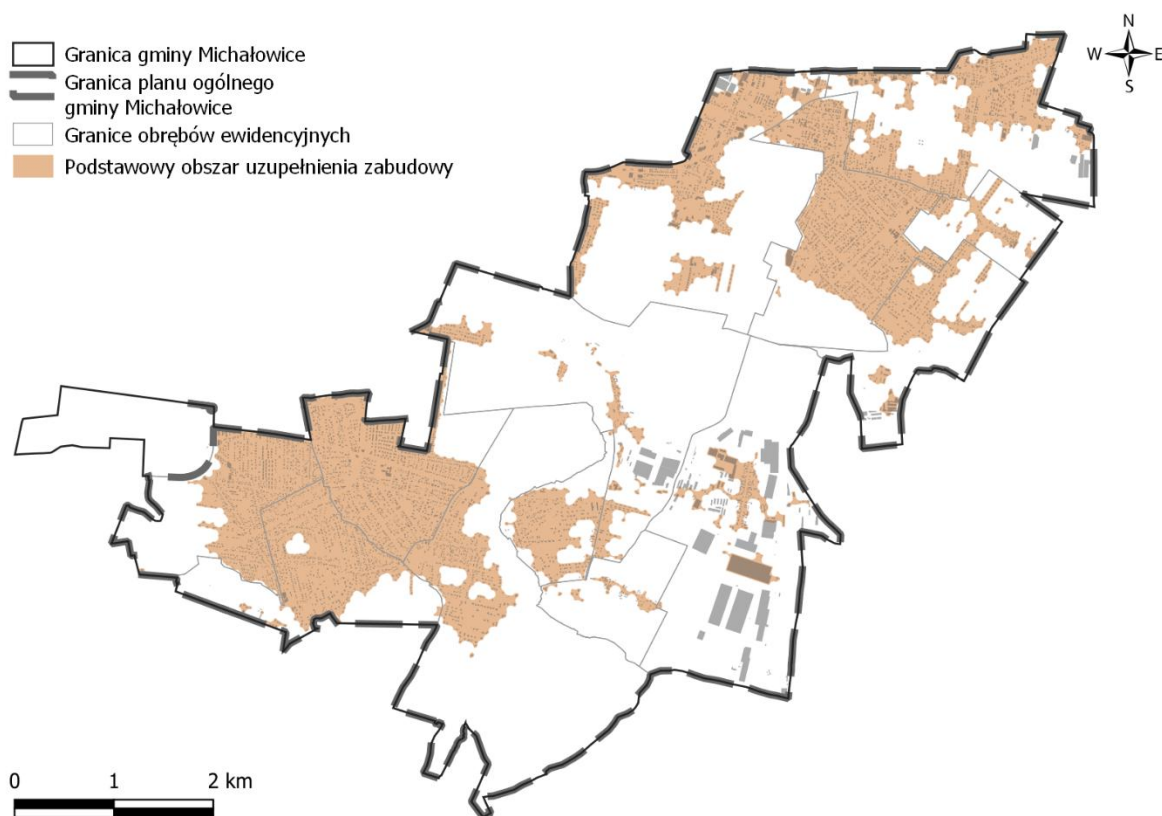
Obszary uzupełnienia zabudowy można lub trzeba ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszcza się również rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1,

uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze powyższym wzorem.

Jedno z najważniejszych ograniczeń dla rozszerzania granic obszaru uzupełnienia zabudowy są użytki rolne klas I–III poza granicami administracyjnymi miast. W takich rejonach rozszerzenie granic jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Biorąc pod uwagę powyższą metodykę w pierwszej kolejności wyznaczono, zgodnie z algorytmem określonym w przepisach, podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy.

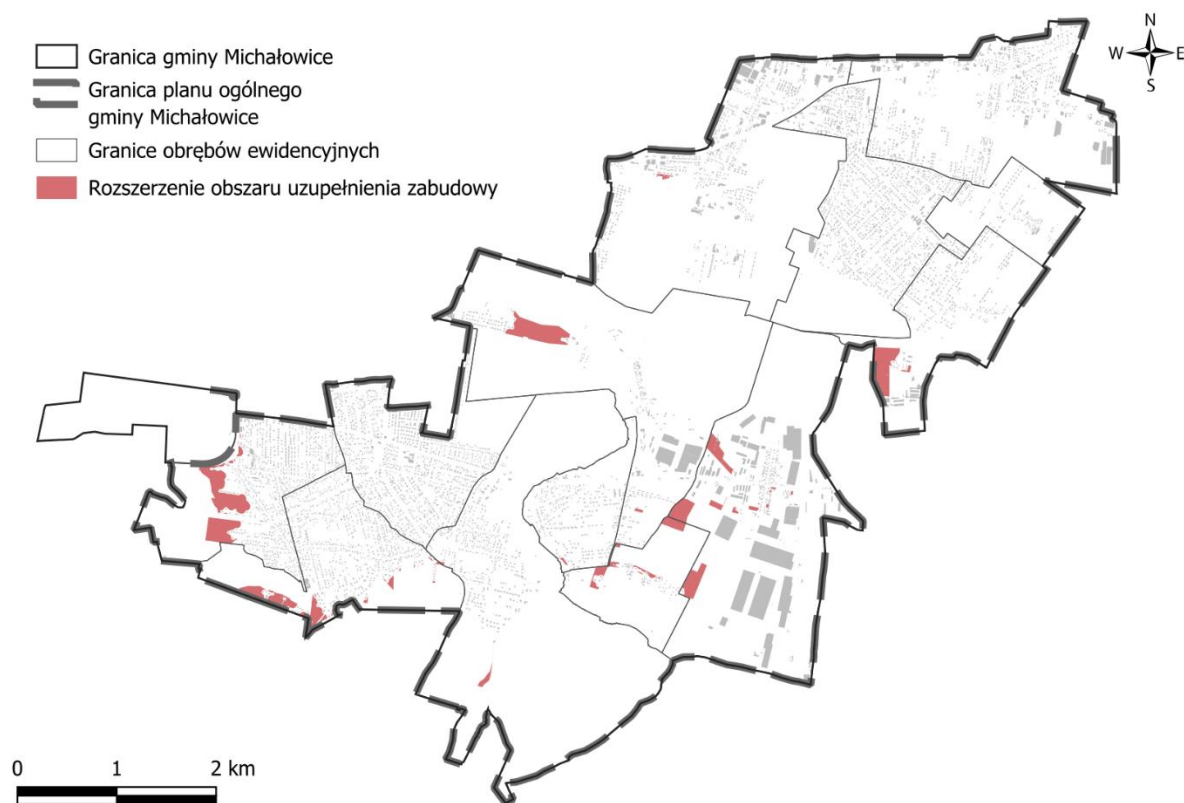
Ryc. 4 Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy



Źródło: Opracowanie własne

W następnym kroku zaproponowano tereny rozszerzenia podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy, co prezentuje poniższa grafika.

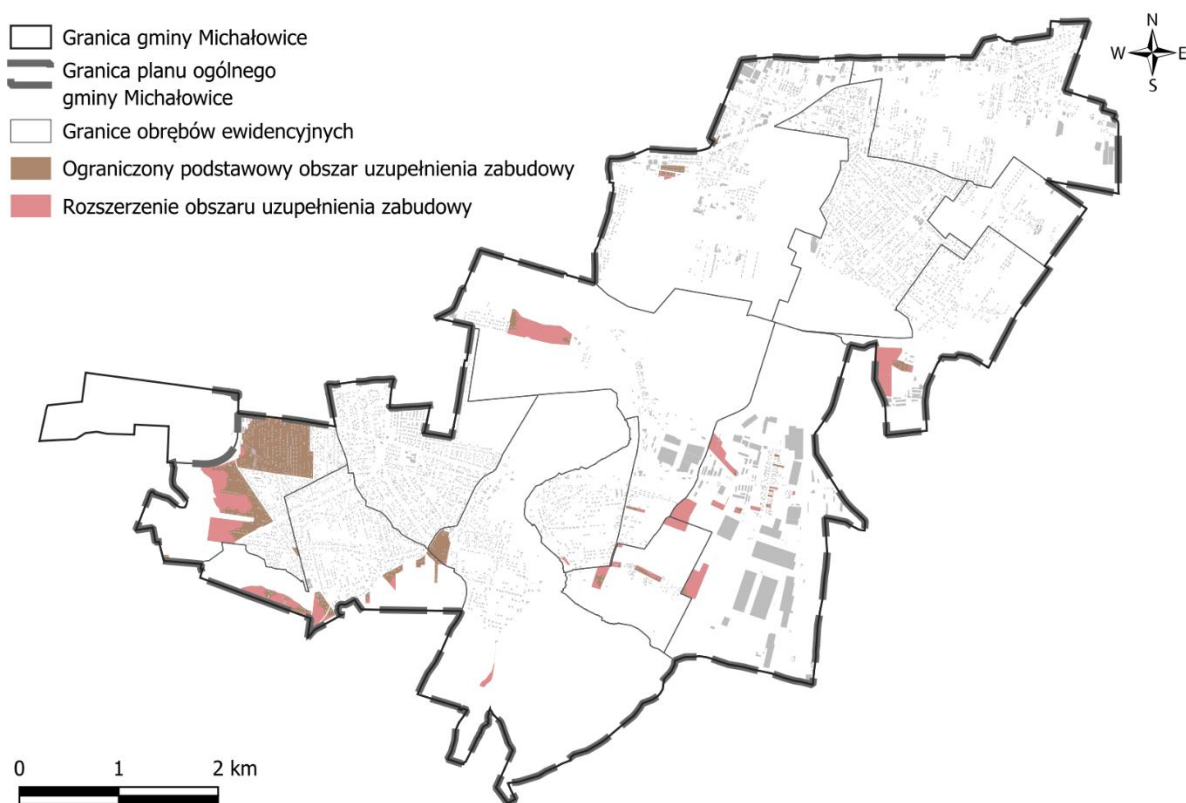
Ryc. 5 Rozszerzenie podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy



Źródło: Opracowanie własne

Następnie obszar uzupełnienia zabudowy został ograniczony poprzez usunięcie jego zasięgu z terenów obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Michałowice oraz uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

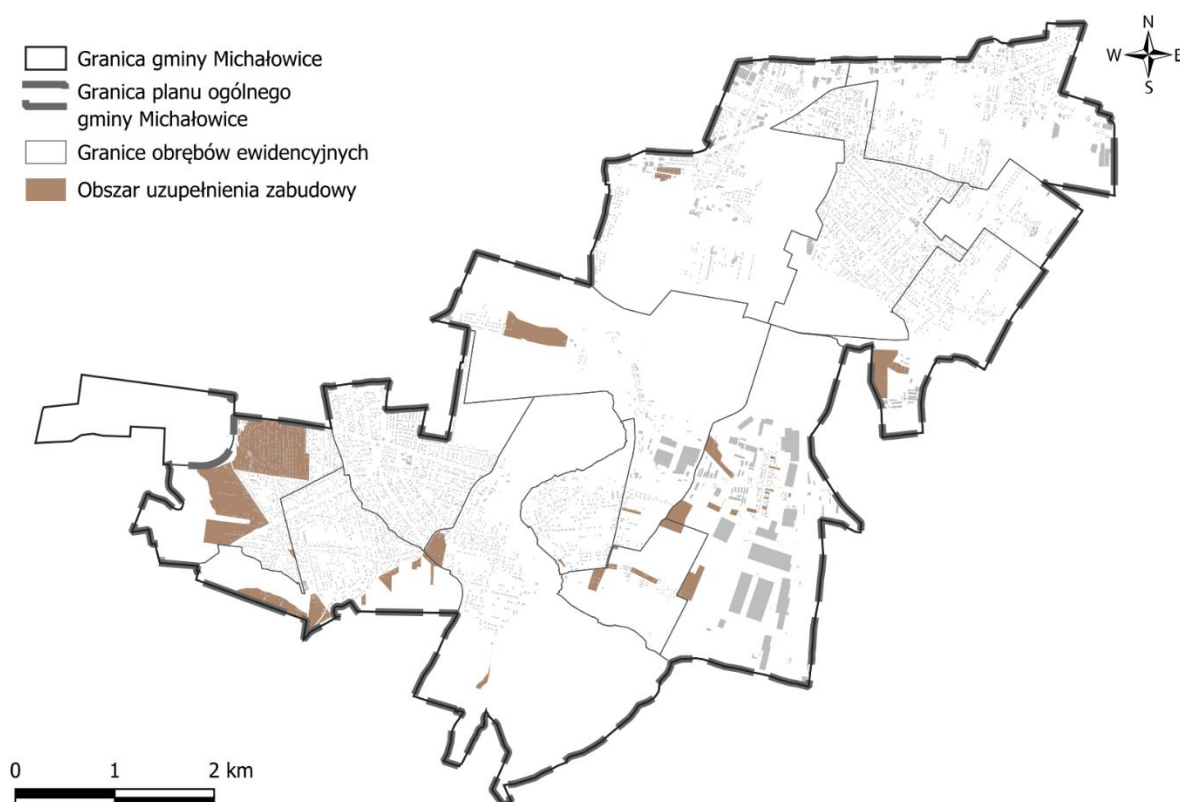
Ryc. 6 Ograniczony obszar uzupełnienia zabudowy



Źródło: Opracowanie własne

W związku z tym, ostateczny obszar uzupełnienia zabudowy prezentuje się w następujący sposób:

Ryc. 7 Obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Michałowice



Źródło: Opracowanie własne

Docelowe obszary uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Michałowice wyznaczono głównie na obszarach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w celu ułatwienia realizacji nowych inwestycji na terenach nieobjętych planami miejscowymi, w rejonach gminy gdzie istnieje i rozwija się zabudowa, ale jednocześnie w obszarach, które nie wymagają scaleń i podziałów oraz znaczących przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej. W nielicznych miejscach obszar uzupełnienia zabudowy wskazano również na terenach, gdzie zdecydowano o zmianie funkcji na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zasięgu obowiązujących planów miejscowych. W związku z powyższym największe obszary uzupełnienia zabudowy wskazano w Nowej Wsi i Granicy, na obszarach, gdzie w ostatnich latach zabudowa intensywnie rozwija się na podstawie decyzji WZ, a także na terenach „nowych” stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: w Pęcicach pomiędzy Stawami Pęcickimi, a ul. Pęcicką, na wybranych terenach w obrębach Suchy Las i Sokołów, w rejonie ulicy Pałacowej w Michałowicach Wsi, ulicy Orzeszkowej w Regułach i ul. Polnej w Komorowie. Obszar uzupełnienia zabudowy pozostawiono również na niewielkich terenach w strefach usługowych, poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w miejscu lokalizacji ośrodków zdrowia, straży pożarnej, przedszkola, świetlicy oraz biblioteki.

Wykorzystana suma terenów stanowiąca rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyniosła 655 985 m² (65,6 ha).

Pozostało do ewentualnego rozdysponowania (rozszerzenia) 243 312,69 m² (24,3 ha).

9. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego zawiera się przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. Z kolei zgodnie z art. 13e. ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminne standardy urbanistyczne:

Gminne standardy urbanistyczne stanowią uzupełnienie ustaleń w gminnym katalogu stref planistycznych. Jak już wspomniano określone w planie ogólnym strefy planistyczne zawierają profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, ale również wymagane przepisami ustawy wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Te wskaźniki i parametry to właśnie gminne standardy urbanistyczne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy **obowiązkowo** określa się w strefach:

- wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową;
- usługowej;
- handlu wielkopowierzchniowego;
- gospodarczej;
- produkcji rolniczej;

wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej **obowiązkowo** określa się w strefach:

- wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową;
- usługowej;
- handlu wielkopowierzchniowego;
- gospodarczej;
- produkcji rolniczej;
- infrastrukturalnej;
- zieleni i rekreacji;
- cmentarzy.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych **dopuszcza się** określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach:

- infrastrukturalnej;
- zieleni i rekreacji;
- cmentarzy.

dopuszcza się również określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach:

- górnictwa;
- otwartej;
- komunikacyjnej.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla większości stref (z wyjątkiem strefy górnictwa, otwartej i komunikacyjnej). Wartość tego wskaźnika podano w tabeli w rozdziale 3. (Charakterystyka planu ogólnego jako dokumentu planistycznego). Możliwe jest zastosowanie wskaźnika na niższym poziomie wyłącznie jeśli został on określony w obowiązującym planie miejscowym.

Obszar gminy Michałowice objęty jest w znacznej części obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego kluczowym kryterium określającym wyznaczenie gminnych standardów urbanistycznych były wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych, ale również zasady harmonijnego kształtowania przestrzeni, zrównoważonego rozwoju oraz ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych danego obszaru. W związku z powyższym podstawową zasadą określania gminnych standardów urbanistycznych było ustalenie wskaźników dostosowanych do istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych i charakteru poszczególnych części gminy. W sąsiedztwie i w granicach dolin rzecznych, lasów, terenów objętych formami ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych terenów cennych przyrodniczo zaproponowano bardziej ekstensywne wskaźniki. Wskaźniki dotyczące zabudowy ustalono, z założenia, dla wszystkich stref, w których planowany jest rozwój zabudowy.

Należy zwrócić uwagę, że pomimo iż podstawowym założeniem było przeniesienie ustaleń z obowiązujących planów miejscowych to docelowe wartości wskaźników opierają się o analizy przestrzenne i uwzględniają zmiany w kierunkach zagospodarowania wybranych rejonów gminy, a także występujące tam uwarunkowania jak np. gleby chronione. Przykładem mogą być tereny położone w sąsiedztwie kolei WKD oraz Alei Jerozolimskich – w rejonach tych zrezygnowano z rozwoju zabudowy magazynowej, na rzecz stref usługowych (SU) i w związku z tym zmieniono również wskaźniki dotyczące intensywności zabudowy i minimalnej

powierzchni biologicznie czynnej. Również zmiana funkcji części niezainwestowanych od wielu lat terenów mieszkaniowo-usługowych w Regułach na rzecz stref zieleni i rekreacji, czy stref otwartych związana była z wprowadzeniem zmian w wartościach wskaźników.

Przyczyny wyznaczenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

Z założenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono nie tylko dla stref, dla których jest to obowiązkowe, ale również dla pozostałych. Najwyższe wskaźniki (90%-95%) określono dla stref otwartych położonych w zasięgu lasów, Stawów w Pęciach i dolin rzecznych. Natomiast najniższe wartości (poniżej 10%) ustalone zostały w rejonie węzła Opacz, a także na pojedynczych działkach, dla których taki wskaźnik wynika z ustaleń planów miejscowych. Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r. w wybranych strefach planistycznych określono mniejszy niż minimalny udział PBC (określony w załączniku nr 1 do Rozporządzenia) ze względu na występowanie obowiązujących planów miejscowych na tych terenach. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określono na nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla tych terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy (sytuacja ta dotyczy np. w stref 5SN i 6SN).

Na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej został określony zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi oraz w nawiązaniu do charakteru istniejących terenów zabudowanych. W związku z powyższym w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) np. na terenie Osiedli Komorów, czy Michałowice wskaźnik ten bardzo często osiąga wartość 60%-70%. W terenach intensywniejszej zabudowy minimalny udział pbc określony został na poziomie 40%-50%, a np. w strefach gospodarczych (SP) na poziomie 20%-30%. Rejony o najniższym udziale powierzchni biologicznie czynnej to strefy położone w sąsiedztwie tras szybkiego ruchu, Alei Jerozolimskich oraz obszar Sokołowa, gdzie rozwija się zabudowa logistyczna, a także tereny sąsiadujące z m. st. Warszawa w Opaczy Kolonii.

Przyczyny wyznaczenia wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy

Jak już wspomniano wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy obowiązkowo określa się w wybranych strefach i w związku z tym wskaźniki te w tych strefach zostały ustalone. Jednak w niniejszym planie przyjęto założenie, że wskaźniki dotyczące zabudowy ustalano, z założenia, dla wszystkich stref, w których planowany jest rozwój zabudowy. Przy określaniu wskaźników związanych z realizacją zabudowy kierowano się przede wszystkim ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz nawiązaniem do charakteru istniejących terenów zabudowanych. Na pozostałych terenach wskaźnik dobrano w taki sposób, aby możliwa, nowa zabudowa stworzyła w przyszłości spójne zagospodarowanie w pobliżu istniejących budynków. W związku z powyższym najintensywniejsze wskaźniki występują w sąsiedztwie tras szybkiego ruchu, Alei Jerozolimskich oraz na obszarze Sokołowa, gdzie rozwinęła się zabudowa

logistyczna, a także na terenach sąsiadujących z m. st. Warszawa - w Opaczy Kolonii. Najniższe wskaźniki określono natomiast w strefach zieleni i rekreacji (SN), produkcji rolniczej (SR) w rejonie Stawów Pęcickich oraz na terenach osiedli mieszkaniowych w Komorowie i Michałowicach, ale również w Pęcicach, Pęcicach Małych i częściowo w Granicy i Nowej Wsi. W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy w strefach dopuszczających zabudowę przeważa wskaźnik 12 m, w niektórych rejonach 10 m. Załedwie w kilku strefach dopuszczono wysokość 20 m – są to strefy gospodarcze (SP) sąsiadujące z trasami szybkiego ruchu, na terenie których obowiązują plany miejscowe dopuszczające taką wysokość oraz strefy usługowe (SU), na których występują wysokie budynki jak np. kościół w Michałowicach.

W wybranych strefach określono wskaźniki dotyczące zabudowy na poziomie 0% co w praktyce oznacza brak możliwości realizacji nowej zabudowy. Sytuacja ta dotyczy przede wszystkim terenów położonych w dolinach rzek, a także obszarów, które z założenia powinny pozostać terenami otwartymi. Dla wybranych stref wprowadzono wskaźniki dotyczące zabudowy na poziomie 0% na skutek uwzględnienia stanowisk organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego, w tym np. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (stanowisko Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Wód Polskich) oraz w pasach co najmniej 20 m od brzegów rzek i zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, a także w granicach obszarów chronionych pełniących funkcję korytarzy ekologicznych (stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie). Wyjątek od tej reguły stanowią zainwestowane tereny np. ogrodów działkowych.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej:

W planie ogólnym gminy Michałowice nie zdecydowano się na wyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

10. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego zawiera się sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b. Do uwarunkowań tych należą:

- 1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,

- d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W kolejnych rozdziałach przedstawiono sposób uwzględnienia ww. uwarunkowań w planie ogólnym Gminy Michałowice. W niniejszym uzasadnieniu dodatkowo przedstawiono opis oraz wpływ na ustalenia planu ogólnego innych uwarunkowań, które uznano za istotne.

10.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Strategia rozwoju gminy Michałowice na lata 2023-2040 wskazuje kierunki rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego gminy. Jest to dokument potrzebny do skutecznego zarządzania gminą i pozyskiwania środków na przyszłe inwestycje. Strategia zawiera powiązanie planowania przestrzennego ze strategicznym planowaniem społeczno-gospodarczym i stanowi istotny dokument planowania rozwoju lokalnego, określający jego

kluczowe kierunki. Plan ogólny powinien uwzględniać uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej określonej w strategii.

Wizja rozwoju gminy zawarta w strategii opiera się na pojęciu – kameralność. Zgodnie ze strategią dla wspólnoty samorządowej Michałowice sprawą o kluczowym, długoterminowym priorytecie jest kameralność gminy. Będzie to atrybut wyróżniający, a jednocześnie odróżniający gminę Michałowice od bardzo dużego, dynamicznego, ale też anonimowego i zatowarowanego społecznie organizmu miejskiego sąsiadującego z gminą, jakim jest miasto stołeczne Warszawa. Kameralność gminy to odczuwany przez całą wspólnotę i indywidualnie przez każdego mieszkańca gminy klimat spokoju i bliskości. Kameralność to spokojna, zaciszna przyjazność, zachowywanie poczucia prywatności, bezpieczeństwa i swobody, w atmosferze sprzyjającej dobrosąsiedzkim spotkaniom i interakcjom oraz podejmowaniu wspólnych inicjatyw. Polityka przestrzenna określona w strategii ma na celu utrzymanie i wzmacnianie charakteru gminy Michałowice jako miejsca wygodnego do życia, dobrze zaprojektowanego, funkcjonalnego oraz zintegrowanego społecznie i przestrzennie, ale również miejscem o najwyższych standardach cywilizacyjnych i środowiskowych, szanującym historię i dziedzictwo pokoleń.

Strategia zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni, a w nim:

- strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych;
- system powiązań przyrodniczych;
- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych;
- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej.

Przedstawiony w Strategii model struktury funkcjonalno-przestrzennej ilustruje założenia polityki przestrzennej gminy Michałowice. Model ukazuje system powiązanych ze sobą elementów zagospodarowania – punktowych, liniowych i obszarowych, które obecnie występują lub docelowo mają występować w granicach gminy Michałowice wraz ze wskazaniem ich połączeń z terenami sąsiadującymi.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej określony w strategii wskazuje kilka głównych i lokalnych centrów gminy ulokowanych wokół najważniejszych węzłów komunikacyjnych, infrastruktury społecznej oraz miejsc sprzyjających spotkaniom sąsiedzkim. Są to przestrzenie w większości wielofunkcyjne, które prawie codziennie skupiają lokalną społeczność, ale mogą być również wykorzystywane przez ludność ponadlokalną. Większość wskazanych centrów umożliwia nawiązywanie i poprawę relacji sąsiedzkich oraz stanowi miejsca ważne dla lokalnego życia społecznego. W przestrzeniach tych znajdują się najczęściej obiekty z zakresu infrastruktury społecznej, ale występować może również zabudowa usługowo-handlowa, tereny rekreacji oraz dobre połączenie komunikacyjne.

Wytypowanym głównym centrum gminy jest teren przy stacji WKD Reguły. Obszar ten jest jednym z najważniejszych skrzyżowań szlaków komunikacyjnych, w tym linii WKD z przystankiem i z towarzyszącym mu zapleczem usług handlu, oświaty i edukacji, opieki

społecznej, administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego. Wskazanymi na modelu ważniejszymi centrami lokalnymi w gminie są tereny wokół stacji WKD Komorów i WKD Michałowice oraz rejon skrzyżowania ulic Szkolnej i Raszyńskiej w Michałowicach. Pozostałe centra lokalne to obszary znajdujące się blisko stacji WKD Nowa Wieś, WKD Opacz oraz rejon skrzyżowania ulic Rekreacyjnej i Głównej w Granicy. Centra te zlokalizowane zostały w rejonach obecnej lub planowanej lokalizacji kilku różnych typów usług społecznych, np. z zakresu oświaty i edukacji, kultury, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji czy handlu. Miejscom tym często towarzyszą obszary zieleni urządzonej lub strefy rekreacji oraz dobre połączenie komunikacyjne z pozostałymi obszarami gminy.

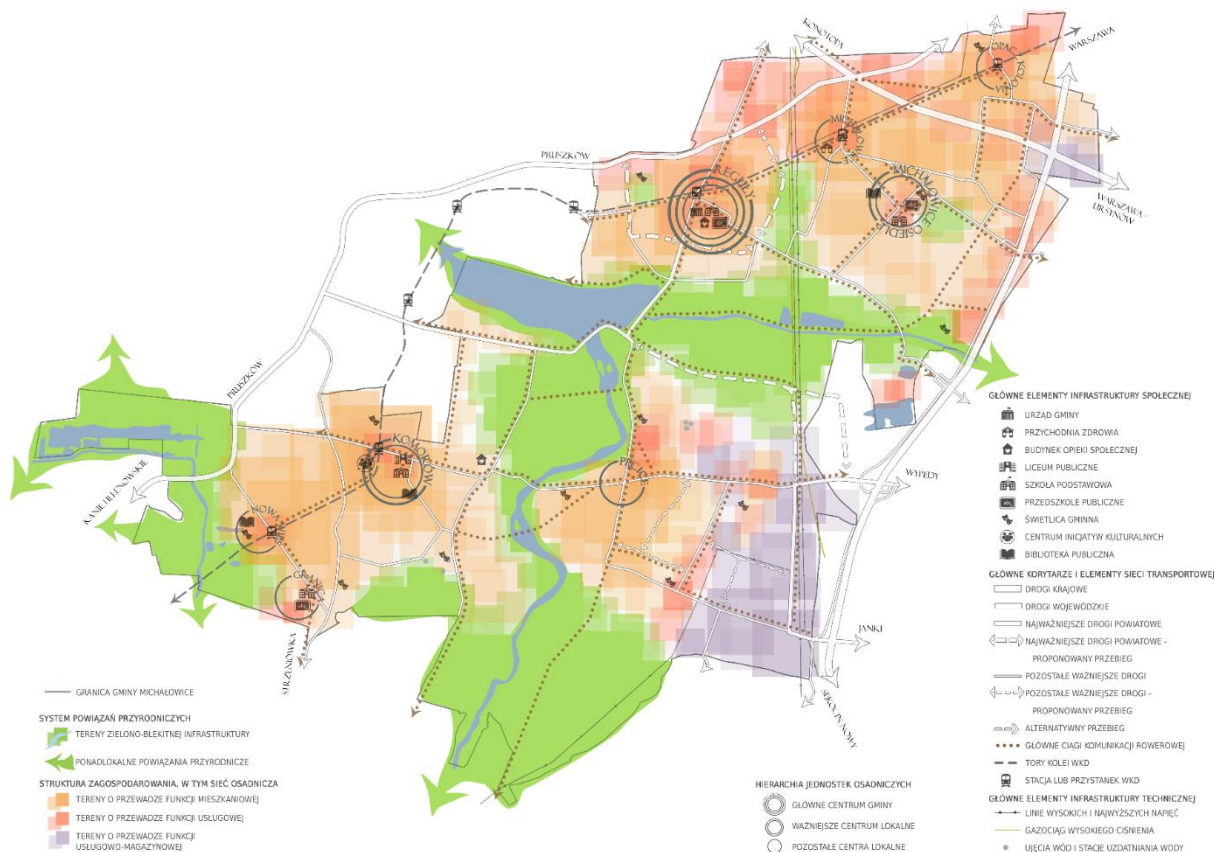
Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Michałowice wyróżnia kilka typów docelowego zagospodarowania terenów. Główna oś modelu opiera się na zielono-błękitnej infrastrukturze gminy, tj. systemie przyrodniczym, który w sposób wertykalny i horyzontalny przecina obszar opracowywanej jednostki. Błękitną infrastrukturę gminy Michałowice tworzy sieć wód powierzchniowych opierająca się na: rzekach Utracie i Raszynce, stawach Pęcickich i Helenowskich, Zbiorniku Komorowskim, Zimnej Wodzie, terenach mokradeł oraz pozostałych ciekach, w tym rowach. Z kolei zielona infrastruktura gminy Michałowice to kompleksy leśne - las Komorowski i Uroczysko Chlebów, obszary nadrzeczne, zaroślowe i łąkowe, ogrody działkowe wraz z terenami zieleni urządzonej i parkowej.

Przedstawiony model zakłada utrzymanie istniejących oraz rozwijanie nowych ciągów komunikacji drogowej oraz rowerowej na terenie gminy Michałowice. Przede wszystkim model opiera się na równomiernej dostępności poszczególnych obrębów gminy, w tym również pieszo-rowerowej. Sieć transportowa ukazana na modelu to drogi krajowe, droga wojewódzka, najważniejsze drogi powiatowe, pozostałe ważniejsze drogi w gminie oraz tory WKD i główne ciągi komunikacji rowerowej. Drogi krajowe nie biorą bezpośredniego udziału w transporcie na terenie gminy, jednak ich budowa wpłynęła w znaczący sposób na potoki ruchu. Z jednej strony trasy te stanowią bariery uniemożliwiające płynne przemieszczanie się pomiędzy rozdzielonymi terenami. Z drugiej strony przejazdy nad trasami, a w szczególności węzły na nich zlokalizowane, kanalizują ruch w obszarze gminy. Droga wojewódzka i główne drogi powiatowe pełnią zarówno funkcję tranzytową jak i obsługują tereny sąsiadujące. Ważnymi elementami w strukturze gminy Michałowice są przystanki lub stacje kolei WKD, które są węzłami komunikacyjnymi i w związku z tym miejscami kluczowymi w prawidłowym funkcjonowaniu transportu publicznego na terenie gminy, jak i pomiędzy gminą, a sąsiadującymi miejscowościami. Na modelu przedstawiono również kierunki powiązań głównych korytarzy sieci transportowej z terenami sąsiadującymi z gminą Michałowice.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej zakłada również utrzymanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy i rozbudowy w ramach kształtujących się nowych potrzeb gminy i jej dalszego rozwoju. Model ukazuje główne elementy infrastruktury technicznej takie, jak: linie wysokich i najwyższych napięć, gazociąg wysokiego ciśnienia, ujęcia wód i stacje uzdatniania wody. Linie wysokich i najwyższych napięć mogą mieć wpływ na lokalizację obiektów wymagających wysokiego zużycia energii.

Model przewiduje lokalizację w każdym „centrum” usług społecznych integrujących społeczność lokalną. Szczególnie istotne jest wyposażenie infrastrukturalne „serca” gminy, w rejonie sąsiadującym z urzędem gminy w Regułach, w tym zagospodarowanie tego terenu w sposób, który uwzględni potrzeby mieszkańców, np. przez stworzenie placu głównego.

Ryc. 8. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Michałowice



Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Michałowice na lata 2023-2040

Strategia zawiera ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące: zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego, kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej; zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 KW, zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Realizacja polityki przestrzennej określonej w strategii odbywa się poprzez uwzględnianie rekomendacji i ustaleń w niej zawartych w dokumentach planistycznych, w tym w planie ogólnym.

Ustalenia Strategii rozwoju gminy Michałowice na lata 2023-2040 to:

- Zakaz przeznaczania nowych terenów zabudowy wielorodzinnej (budynków wielorodzinnych);
- Zakaz budowy obiektów produkcyjnych, strzelnic sportowych i innych obiektów uciążliwych w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów mieszkaniowych;
- Zakaz lokalizowania obiektów handlu wielkopowierzchniowego na terenie całej gminy.

Poniżej przedstawiono natomiast wybrane rekomendacje Strategii rozwoju gminy Michałowice na lata 2023-2040 z zakresu polityki przestrzennej:

- Kształtowanie zagospodarowania gminy w kierunku kreowania przestrzeni o godnych warunkach życia i wysokiej jakości przestrzeni, w tym dążenie do tworzenia podobnego charakteru nowopowstających obszarów zabudowy jak w rejonach istniejących osiedli Komorów i Michałowice;
- Zachowanie i ochrona ważnych elementów systemu przyrodniczego gminy Michałowice, w tym: zbiorników wodnych, dolin rzecznych Raszynki, Utraty i Zimnej Wody oraz zwartych kompleksów leśnych;
- Utrzymanie i kształtowanie powiązań przyrodniczych lokalnych i ponadlokalnych z otoczeniem, w tym ograniczenie i redukcja barier dla migracji fauny;
- Ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy na terenach cennych przyrodniczo;
- Objęcie ochroną planistyczną występujących i planowanych nowych form ochrony przyrody na terenie gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Zachowanie i ochrona dolin rzecznych, cieków wodnych oraz terenów podmokłych;
- Zachowanie cennych osi widokowych, panoram, otwarć oraz układów ruralistycznych kształtujących lokalny charakter gminy;

- Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych oraz ruralistycznych;
- Zachowanie: terenów zieleni ogólnodostępnych dla mieszkańców, harmonijnego i uporządkowanego układu urbanistycznego (w tym historycznych podziałów parcelacyjnych w Komorowie i Michałowicach), wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników gwarantujących utrzymanie charakteru gminy podmiejskiej;
- Dostosowanie gabarytów i proporcji wysokościowych nowej zabudowy do istniejącego sąsiedztwa i/lub charakteru gminy;
- Wyznaczanie stref ochrony i stref ekspozycji wokół cennych obiektów przyrodniczych i w obszarach posiadających wartości zabytkowe, kulturowe lub krajobrazowe;
- Zachowanie podziału gminy na tereny zabudowane/zurbanizowane, gdzie według potrzeby, uzupełniana będzie tkanka zabudowy oraz wolne od zabudowy (z wyjątkiem niewielkich obiektów infrastruktury służącej rekreacji) tereny zielono-błękitnej infrastruktury świadczące funkcje ekosystemowe dla całej gminy;
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej zgodnie z zasadami projektowania urbanistycznego, co pozwoli na ograniczenie powstawania niepożądanych i nieekonomicznych układów zabudowy;
- Ustalenie w dokumentach planistycznych granic pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a obszarami działalności gospodarczej (np. tereny usługowo-magazynowe). Tworzenie zieleni izolacyjnej oraz obszarów buforowych pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu oraz w konfliktowych lokalizacjach;
- Nie wskazywanie nowych rozległych rejonów gminy pod rozwój obszarów przeznaczonych na funkcje produkcyjne i logistyczno-magazynowe;
- Ograniczanie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo, w tym na glebach organicznych i organiczno-mineralnych oraz na terenach o utrudnionych warunkach geologiczno-inżynierskich;
- Sukcesywna realizacja głównego centrum gminy (terenów sąsiadujących z urzędem gminy w Regułach) na podstawie koncepcji urbanistycznej i funkcjonalnej;
- Dostosowanie gabarytów i proporcji wysokościowych nowej zabudowy do istniejącego sąsiedztwa i/lub charakteru gminy. Preferowana wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, z dopuszczeniem budynków o większej wysokości w uzasadnionych przestrzennie lokalizacjach;
- Unikanie przeznaczania rozległych kompleksów rolnych, a w szczególności takich, na których występują gleby klas I-III na cele nierolnicze, przy czym dopuszcza się przeznaczanie części gruntów rolniczych pod rozwój sąsiadujących terenów zainwestowanych oraz terenów zagospodarowania energetycznego;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia terenów rolnych (w tym łąk i pastwisk) w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo (lasów, dolin rzecznych), z wyjątkiem przeznaczania owych obszarów na dolesienia czy realizację terenów zieleni;

- Kształtowanie spójnej przestrzeni leśno-rolnej we współpracy z gminami sąsiednimi, wspólne kreowanie terenów z przeznaczeniem rekreacyjnym oraz ochrona korytarzy przyrodniczych;
- Rozbudowa i budowa nowych połączeń komunikacyjnych (w tym rowerowych) w celu: zwiększenia dostępności, równomiernego rozłożenia sieci transportowej w gminie, poprawy komfortu życia oraz zapewnienia bezpieczeństwa i płynności ruchu;
- Ograniczenie tranzytu przez obszar gminy - wyprowadzenie tranzytu z obszarów zwartej zabudowy, ułatwianie przemieszczania się w kierunku do Raszyna, Nadarzyna Pruszkowa, do S2 i S8;
- Rekultywacja i zdefiniowanie nowych kierunków adaptacji terenów, na których wydobywane były złoża.

Sposób uwzględnienia Strategii Rozwoju Gminy Michałowice na lata 2023-2040:

Ze względu na zawarte w strategii zakazy przeznaczania nowych terenów zabudowy wielorodzinnej oraz lokalizowania obiektów handlu wielkopowierzchniowego w planie ogólnym nie wprowadzono strefy handlu wielkopowierzchniowego, a strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wprowadzono wyłącznie w miejscach, gdzie taka zabudowa istnieje lub wynika to z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Zakaz budowy obiektów produkcyjnych, strzelnic sportowych i innych obiektów uciążliwych w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów mieszkaniowych nie jest możliwy do bezpośredniego uwzględnienia w zapisach planu ogólnego ze względu na jego charakter. Wielofunkcyjność stref, a w szczególności tych z zabudową mieszkaniową zakłada możliwość realizacji np. terenów usług, czy infrastruktury technicznej i brak jest możliwości wprowadzenia zakazu dla poszczególnych rodzajów inwestycji zakazanych w danej strefie.

Charakter dokumentu jakim jest plan ogólny uniemożliwia również uwzględnienie wszystkich rekomendacji zawartych w strategii. Jednak projektując zasięg stref oraz ustalając wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy kierowano się zawartymi w rekomendacjach założeniami polityki przestrzennej, w tym m.in.:

- wprowadzono podział obszaru gminy na strefy dopuszczające rozwój zabudowy w terenach istniejącej zabudowy oraz w rejonach planowanego jej rozwoju oraz na strefy z zakazem zabudowy w celu kształtowania czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych oraz ruralistycznych;
- na wybranych obszarach gminy wprowadzono strefy otwarte z zakazem zabudowy, w których ustalono wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu utrzymania i kształtowania powiązań (korytarzy) przyrodniczych lokalnych i ponadlokalnych oraz zachowania i ochrony ważnych elementów systemu przyrodniczego, w tym form ochrony przyrody, dolin rzecznych, terenów podmokłych, rejonów występowania gleb klas chronionych i gleb organicznych, a także lasów;

- strefy otwarte z zakazem zabudowy wyznaczono również w wybranych miejscach w celu ochrony krajobrazu (w tym osi, panoram, czy otwarć widokowych) i/lub ekspozycji zabytków, a także jako strefy buforowe;
- w strefach dopuszczających realizację zabudowy ustalono profile dodatkowe oraz wskaźniki służące zachowaniu oraz tworzeniu nowych terenów zabudowy o charakterze zbliżonym do istniejących obszarów zabudowanych o charakterze gminy podmiejskiej, a w szczególności osiedli Komorów i Michałowice, w tym poprzez dostosowanie gabarytów i proporcji wysokościowych nowej zabudowy do istniejącego sąsiedztwa i/lub charakteru gminy;
- strefy gospodarcze wskazano wyłącznie w rejonach gdzie występuje taka zabudowa (lub jej powstanie zostało przesądzone w planach miejscowych) głównie w miejscowości Sokołów oraz w sąsiedztwie tras S2 i S7/S8. Wskazanie stref usługowych lub otwartych (z możliwością realizacji terenów elektrowni słonecznych) jako stref buforowych pomiędzy terenami o funkcjach produkcyjnych i logistycznych, a strefami z zabudową mieszkaniową;
- w rejonie przystanku WKD Reguły wyznaczono strefy usługowe w celu kontynuacji kształtowania głównego „centrum” gminy; w strefach tych wprowadzono wskaźniki, które mają służyć realizacji usług „centro twórczych” i ograniczyć możliwość rozwoju terenów składów i magazynów;
- w planie ogólnym wskazano jako strefę infrastrukturalną najważniejsze drogi w tym trasy S2, S7/S8, czy Aleje Jerozolimskie oraz pozostałe istotne połączenia komunikacyjne (wskazane w strategii) – w tym przebieg projektowanych takich dróg jak „Sokołowska bis” i „Regulska bis”;
- ponieważ w każdej strefie tereny komunikacji zawarte są w profilu podstawowym to plan ogólny umożliwi rozbudowę i budowę nowych połączeń komunikacyjnych (w tym rowerowych) w celu: zwiększenia dostępności, równomiernego rozłożenia sieci transportowej w gminie, poprawy komfortu życia oraz zapewnienia bezpieczeństwa i płynności ruchu.

10.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjęty został uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180). W dokumencie tym wśród struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa mazowieckiego wyróżniono m.in. Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy (dalej: MOFW), do którego zaadresowano działania zgodne z Planem MOFW. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego „Struktura użytkowania ziemi województwa mazowieckiego podlega ciągłym przeobrażeniom na skutek zachodzących w przestrzeni procesów urbanizacyjnych. Szczególną rolę odgrywają procesy suburbanizacji. Intensywne rozlewanie się zabudowy widoczne jest w MOFW, szczególnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.(...) Efektem tych zmian jest zacieranie

się granic między miastem a wsią, co widoczne jest zwłaszcza wokół Warszawy, Radomia i Płocka „rozlewających się” na przyległe obszary wiejskie.” Zgodnie z Planem MOFW „W ostatnich latach obserwuje się rozwój osadnictwa miejskiego w zewnętrznych dzielnicach Warszawy, a także na obszarach podmiejskich położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych. W wyniku przemian następuje dezintegracja struktury osadniczej obszaru. (...) Rozlewanie zabudowy ma miejsce m.in. na obszarach pozbawionych podstawowych usług publicznych i nieposiadających w pełni wykształconych systemów transportowych. W związku z tym, że suburbanizacja podwarszawska następuje głównie na terenach wiejskich, nie ma wpływu na wzmocnienie miast „satelickich”. (...) W celu poprawy ładu przestrzennego konieczne jest kontrolowanie procesów suburbanizacji, w szczególności poprzez rozbudowę obsługującej te tereny infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, uzupełnianie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych (...) Niemniej ważne są działania dotyczące ochrony środowiska w zakresie kształtowania zielonego pierścienia wokół stolicy poprzez ochronę przed zabudową terenów stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo-rekreacyjne.”

W zakresie transportu kolejowego w Planie MOFW wskazano m.in. nowe połączenia szynowe - postulowane linie tramwajowe. Orientacyjny przebieg jednej z nich wskazany został fragmentarycznie na terenie gminy Michałowice (z Komorowa w kierunku Nadarzyna).

W zakresie systemu dróg wojewódzkich w Planie MOFW **ustalono** m.in. przebudowę/remont drogi 719 (wybrane odcinki) oraz budowę drogi „Paszkowianki” od skrzyżowania z DW719 do A2 z włączeniem do węzła „Pruszków” oraz włączeniem do DW720 w rejonie przejazdu autostradowego WD300 (odcinek położony poza obszarem gminy Michałowice). Wśród postulatów znalazł się natomiast kolejny odcinek „Paszkowianki” (pomiędzy drogą nr 719, a trasą S8), której przebieg orientacyjny wskazany został fragmentarycznie na terenie gminy Michałowice (w rejonie południowo-zachodniej granicy gminy sąsiadującej z gminami Nadarzyn i Brwinów).

Zgodnie z Planem MOFW obszar ten „posiada potencjał do rozwoju OZE w zakresie pozyskiwania energii z wód geotermalnych, energii wiatrowej i słonecznej, zwłaszcza na potrzeby podgrzewania wody użytkowej i lokalnej produkcji energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych”.

„Funkcjonujący w stolicy oraz jej sąsiedztwie system przyrodniczy narażony jest na liczne zagrożenia wynikające głównie z działalności inwestycyjnej (wpływ na zmianę stosunków wodnych, niszczenie flory i fauny). Istotny problem stanowi też presja urbanizacyjna, a w przypadku obszarów objętych ochroną prawną – również presja rekreacyjna (niszczenie roślinności, zanieczyszczenie wód).” W związku z powyższym zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody w Planie MOFW określono m.in. następujące działania:

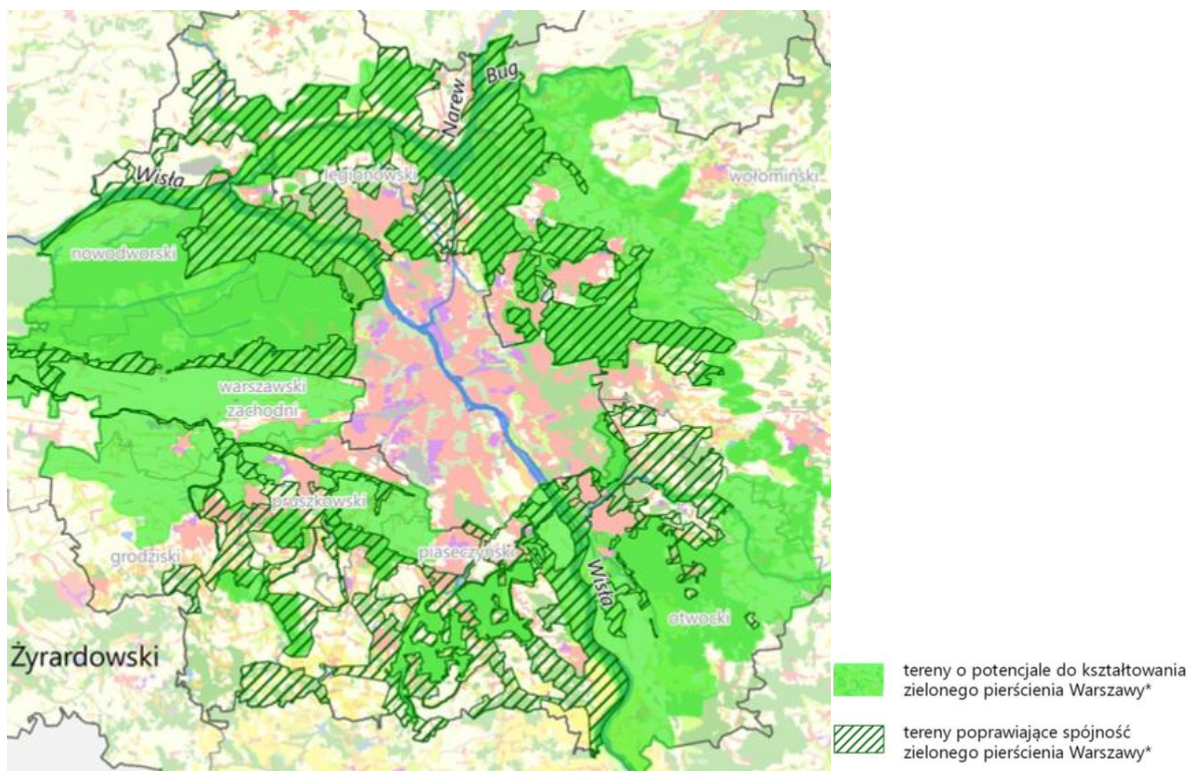
- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo;
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na terenach chronionych;
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt;

- utrzymanie przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury Warszawy z systemem przyrodniczym terenów otaczających;
- włączanie obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia;
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym.

W zakresie ochrony bioróżnorodności i krajobrazu w Planie MOFW określono natomiast m.in. następujące działania:

- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru;
- ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie (przyrodniczym, kulturowym lub znaczeniu historycznym) poprzez ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe i zwiększenie skuteczności ich ochrony;
- kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych;
- prowadzenie kontrolowanej urbanizacji, poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych (w szczególności na terenach tworzących zielony pierścień Warszawy).

Ryc. 9. Obszary posiadające potencjał do kształtowania struktury zielonego pierścienia



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.)

Z kolei w zakresie ochrony środowiska w Planie MOFW określono m.in. następujące działania:

- ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
- przeciwdziałanie presji urbanizacyjnej na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu), w tym na Równinę Błońską oraz obszary nadwiślańskie;
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych) oraz renaturalizację terenów przekształconych antropogenicznie (w szczególności dolin rzecznych).

Z kolei w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych w Planie MOFW wskazano m.in. obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, położone w granicach MOFW, w tym obszary i obiekty objęte ochroną prawną, pasma kolei Warszawsko-Wiedeńskiej i WKD. Określono również m.in. zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez:

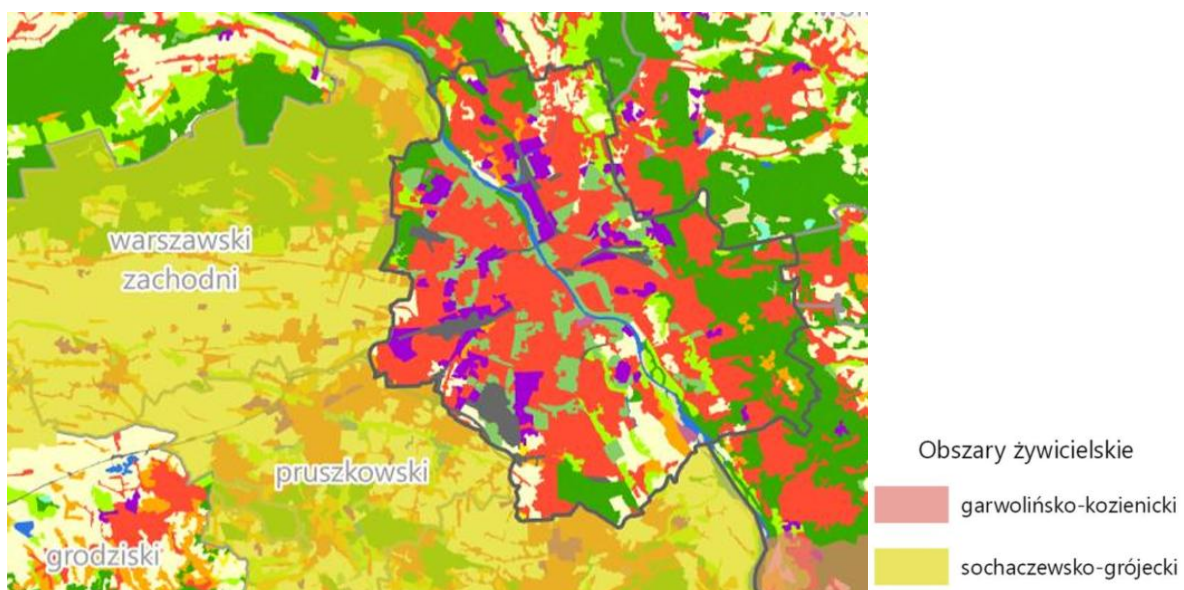
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji;
- ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych.

Gmina Michałowice położona jest w Planie MOFW w sochaczewsko-grójeckim obszarze żywicielskim. Jest to jeden z obszarów predysponowanych do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu. Zgodnie z Planem MOFW „ma to znaczenie nie tylko w kontekście produkcji rolniczej, ale również w kontekście krajobrazowym, jako element zielonego pierścienia wokół Warszawy.”

W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Planie MOFW uwzględniono m.in.:

- ochronę przed presją urbanizacyjną elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej predestynowanych do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu, w tym ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w dokumentach planistycznych gmin;
- utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo (wraz z ich tradycyjnym krajobrazem), zwłaszcza w południowo-zachodniej części MOFW, jako elementu zielonego pierścienia wokół stolicy.

Ryc. 10. Formy ochrony przyrody w gminie Michałowice



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.)

Wiążące ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dla obszaru gminy Michałowice dotyczą jedynie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym m.in.:

- rozbudowy linii Warszawskiej Kolei Dojazdowej;
- rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa - Kamion – zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określa również postulaty oraz rekomendacje do podmiotów realizujących politykę przestrzenną na obszarze województwa. Zapisy te mogą stanowić propozycje rozwiązań przestrzennych przy formułowaniu stanowisk i wniosków samorządu województwa do polityki przestrzennej państwa oraz jako elementy fakultatywne – do uwzględnienia w dokumentach planistycznych gmin. Wśród postulatów i rekomendacji znalazły się m.in.:

- uzupełnienie infrastruktury dla celów ruchu podmiejskiego i aglomeracyjnego, w tym budowa połączeń szynowych pomiędzy Warszawą a Konstancinem-Jeziorną, Raszynem i Jankami, Nadarzynem, Łomiankami, Markami, Ząbkami;
- budowa „Paszkowianki” na odcinku od S8 do DW719 oraz od A2 do planowanej S7;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji: na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt, na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu), w tym na Równinę Błońską (...);

- wdrażanie koncepcji zielonej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym, w tym przez: dalsze kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych; konsekwentne ograniczanie rozwoju zabudowy do w miarę możliwości zwartych kompleksów, w gminach włączonych do zielonego pierścienia, kluczowych dla utrzymania terenów otwartych; zwiększenie powierzchni ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i ich właściwe zagospodarowanie;
- respektowanie ograniczeń w zakresie zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania;
- identyfikację wartościowych obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej o charakterze ponadlokalnym oraz ich ochronę poprzez ustalenia w gminnych dokumentach planistycznych;
- ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazuje również najbardziej wartościowe układy ruralistyczne proponowane do objęcia prawną ochroną, w tym m.in. miejscowości: Komorów i Pęcice.

Sposób uwzględnienia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego:

Wiążące ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na terenie gminy Michałowice dotyczą wyłącznie kwestii rozbudowy linii Warszawskiej Kolei Dojazdowej, rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 719 oraz lokalizacji Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Ustalenia te zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wprowadzenie stref infrastrukturalnych oraz ewentualnie określenie wskaźników zagospodarowania umożliwiających realizację ww. działań lub zabezpieczających ich dalsze funkcjonowanie.

Projektując ustalenia planu ogólnego uwzględniono również zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego postulaty oraz rekomendacje (w możliwym zakresie – biorąc pod uwagę charakter dokumentu), w tym m.in.:

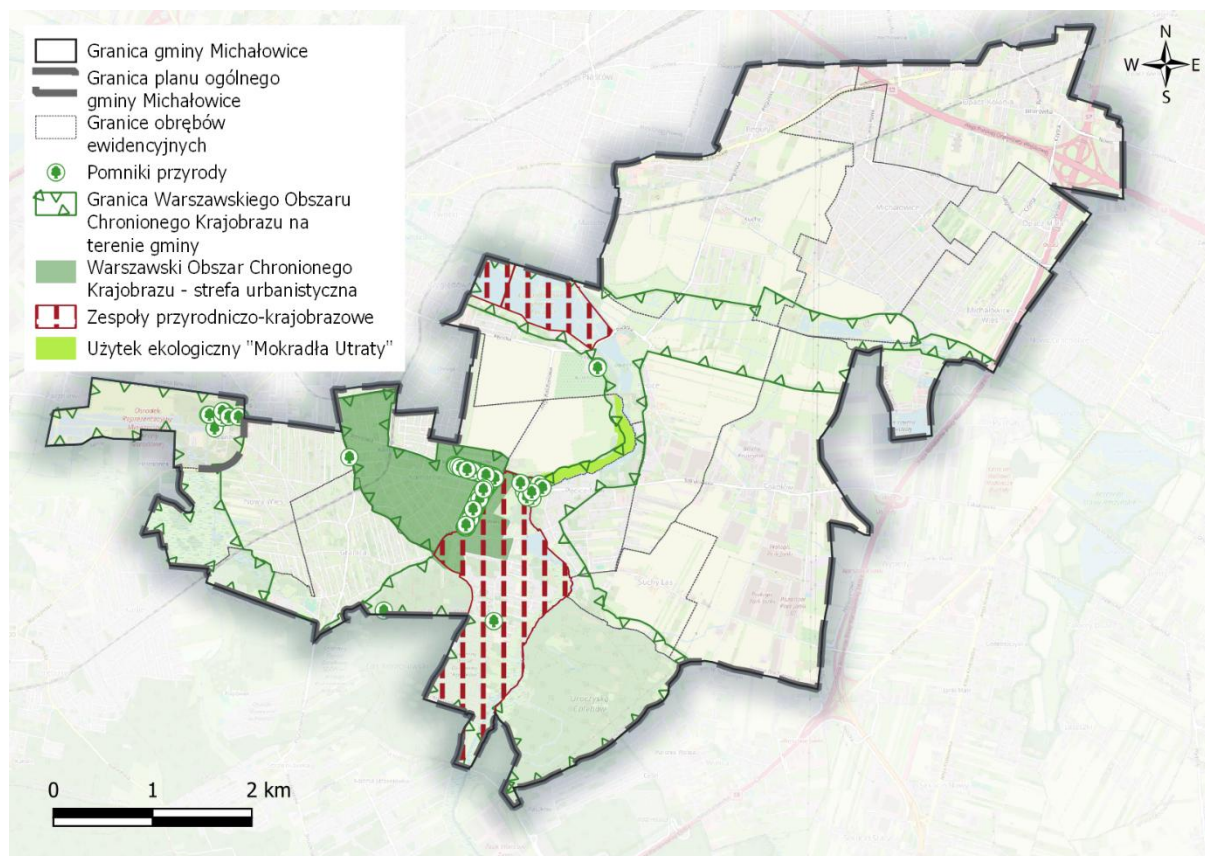
- wprowadzono podział obszaru gminy na strefy dopuszczające rozwój zabudowy w terenach istniejącej zabudowy oraz w rejonach planowanego jej rozwoju oraz na strefy z zakazem zabudowy w celu przeciwdziałania negatywnym skutkom urbanizacji, w tym rozlewaniu się zabudowy i dezintegracji struktury osadniczej;
- na wybranych obszarach gminy wprowadzono strefy otwarte z zakazem zabudowy, w których ustalono wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu ograniczania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów klas bonitacyjnych I-III, ochrony obszarów cennych przyrodniczo, czy kształtowania i wzmacniania zielonego pierścienia Warszawy;

- strefy otwarte z zakazem zabudowy wyznaczono również w wybranych miejscach w celu ochrony i kształtowania struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie dominant architektonicznych;
- przy określaniu granic stref przeznaczonych pod zabudowę brano pod uwagę uwarunkowania, w tym w zakresie zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania;
- w planie ogólnym gminy Michałowice nie wskazano specjalnych stref służących „rezerwacji” terenów dla nowych połączeń szynowych oraz „Paszkwianki” na odcinku od S8 do DW719, ze względu na ich orientacyjne przebiegi.

10.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Michałowice występują następujące formy ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, dwa zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: Wsi Komorów oraz Stawy Pęcickie oraz pomniki przyrody.

Ryc. 11. Formy ochrony przyrody w gminie Michałowice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCK) został wprowadzony Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1997 r. Nr 43, poz. 149). Granice oraz obostrzenia w korzystaniu z terenu opisane są

w Rozporządzeniu Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Rozporządzenie to było następnie delikatnie zmienione w 2008 i 2013 r. Obostrzenia różnią się w zależności od ekosystemu i strefy. Tereny na północnym zachodzie gminy (Komorów - Osiedle Leśne) znajdują się w zasięgu strefy ochrony urbanistycznej, a pozostałe tereny objęte są strefą zwykłą. Wśród ustaleń dla WOCK wymienić należy m.in.:

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania;
- zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych, na obszarze, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków;
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę;
- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem;
- przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych;
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych;
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;
- zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi;
- tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennej i zwiększenia bioróżnorodności biologicznej;
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej;
- ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajoobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi;

- rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony;
- utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej wpływ zanieczyszczeń z pól uprawnych;
- zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą;
- zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, w miarę możliwości należy zachowywać lub odtwarzać siedliska hydrogeniczne mające dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej;
- utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

Ponadto w strefie ochrony urbanistycznej i strefie zwykłej Obszaru zakazuje się m.in:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Jak już wspomniano, na terenie gminy znajdują się dwa zespoły przyrodniczo-krajobrazowe – oba w zachodniej części gminy. 9 lipca 1997 r. ustanowiono przyjęto uchwałę nr XLIII/183/97 w sprawie uznania terenu Wsi Komorów za zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Obszar ten obejmuje zarówno łąki w dolinie Utraty, zalew w Komorowie oraz duży teren zieleni wokół nieczynnego sanatorium dla nerwowo chorych (historycznego parku pałacowego), jak i ogródki działkowe oraz tereny mieszkaniowe. Na terenie zespołu zabrania się m.in.:

- chwytania i płoszenia dziko żyjących zwierząt;
- niszczenia i pozyskiwania drzew (z wyłączeniem ustawowym);
- rozpalania ognisk na terenach przyległych do zbiornika retencyjnego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych;
- wywożenia i zbywania elementów krajobrazu takich jak: głązy narzutowe, kamienie polne, zwierzęta i naturalna roślinność;
- używania łodzi motorowych i skuterów wodnych na terenie zbiornika;
- wjazdu samochodów na tereny przyległe do zbiornika retencyjnego;
- umieszczania na drzewach, łąkach i pastwiskach tablic, napisów i ogłoszeń reklamowych niezwiązanych z ochroną krajobrazu (z wyłączeniem znaków drogowych itp.);
- wznoszenia inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (zgodnie z przepisami odrębnymi); oraz
- zmiany przeznaczenia obiektów budowlanych na cele związane z uciążliwą działalnością gospodarczą.

Z kolei zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Stawy Pęcickie” został ustanowiony przez Rozporządzenie nr 76 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 października 2008 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Stawy Pęcickie”. Obejmuje dwa podobszary - działki (lub obecnie - działki powstałe z podziału) nr 465 i 466 w obrębie Pęcice, czyli jedynie tereny stawów hodowlanych o powierzchni ok. 63 ha. Działki te oddzielone są groblą, na działce nr 606. Szczególnym celem ochrony Zespołu jest zachowanie fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego stawów rybnych, a w szczególności: siedlisk zwierzęcych, głównie ptaków, w tym wielu objętych ochroną gatunkową; tradycyjnie prowadzonej gospodarki rybackiej; małej retencji, w tym istotnej roli obiektu w bezpieczeństwie powodziowym. W ramach ochrony czynnej Zespołu ustalono:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki rybackiej;
- podejmowanie działań na rzecz utrzymania odpowiedniego dla stawów rybnych poziomu wód gruntowych i powierzchniowych;
- utrzymywanie we właściwym stanie urządzeń wodnych niezbędnych dla funkcjonowania stawów.

W stosunku do Zespołu wprowadzono następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, wodnej lub rybackiej;
 - zmiany sposobu użytkowania ziemi;

- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, rybacką i łowiecką;
- umieszczania tablic reklamowych.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody ustanawiane były przez radę gminy Michałowice, orzeczenie prezydenta m. st. Warszawy, orzeczenie wojewódzkiego konserwatora przyrody lub rozporządzenie wojewody. Wszystkie pomniki przyrody położone są w centralnej i zachodniej części gminy – głównie w Komorowie i Pęcicach. Są to jedynie drzewa, nie ma na terenie gminy pomników przyrody w formie nieożywionej. Wśród pomników są zarówno pojedyncze drzewa, jak i ich zgrupowania oraz dwie położone sąsiadująco – stykające się na skrzyżowaniu – aleje: w Al. Marii Dąbrowskiej oraz Al. Starych Lip.

Tab. 2 Pomniki przyrody na terenie gminy Michałowice. Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, dane Urzędu Gminy Michałowice oraz opracowanie własne.

Lp.	Lokalizacja	Typ tworu	Podty p tworu	Nazwa	Opis pomnika	Data utworzenia
1.	teren zabytkowego parku w Pęcicach	Jednoobiektowy			lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1974-06-10, potwierdzenie: 2009-07-31
2.	Komorów	Wieloobiektowy	Aleja	Aleja Marii Dąbrowskiej	lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i> (125 szt.), jesion (2 szt.)	1977-05-20, potwierdzenie: 2009-07-31, zmiana: 2021-10-26
3.	Komorów	Wieloobiektowy	Aleja	Aleja Lipowa	lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i> (130 szt.) kaszтанowiec biały <i>Aesculus hippocastanum</i> (20 szt.)	1977-05-20, potwierdzenie: 2009-07-31
4.	Nowa Wieś, Komorowska 9	Jednoobiektowy			modrzew polski <i>Larix polonica</i>	1977-10-30, potwierdzenie: 2009-07-31
5.	Komorów, teren dawnego sanatorium (historycznego parku pałacowego)	Wieloobiektowy	Grupa drzew		klon jawor <i>Acer pseudoplatanus</i> (2 szt.) klon pospolity <i>Acer platanoides</i> (1 szt.) kaszтанowiec biały <i>Aesculus hippocastanum</i> (1 szt.), jesion wyniosły <i>Fraxinus excelsior</i> (3 szt.)	1981-01-31, potwierdzenie: 2009-07-31

6.		Wieloobiektowy	Grupa drzew		dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> (3 szt.)	2009-07-31
7.	teren zabytkowego parku w Helenowie	Wieloobiektowy	Grupa drzew		dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> (11 szt.)	2009-07-31
8.		Jednoobiektowy			jesion wyniosły <i>Fraxinus excelsior</i> (1 szt. pozostał tylko pień drzewa, który gospodarze postanowili zachować)	2009-07-31
9.	Helenów	Wieloobiektowy	Grupa drzew		topola biała <i>Populus alba</i> (2 szt.)	2009-07-31
10.	Komorów, teren dawnego sanatorium (historycznego parku pałacowego)	Jednoobiektowy			wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>	2009-07-31
11.	Komorów Wieś	Jednoobiektowy		Dąb Wsi Komorów	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> (1 szt.)	2024-07-30
12.	Granica	Jednoobiektowy		Granicki Dąb	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> (1 szt.)	2024-10-29
13.	Komorów Wieś, dz. ewid. nr 516	Jednoobiektowy		Żwirek	świerk pospolity <i>Picea abies</i> (1 szt.)	2025-02-26
14.	Komorów Wieś, dz. ewid. nr 516	Jednoobiektowy		Muchomerek	świerk pospolity <i>Picea abies</i> (1 szt.)	2025-02-26
15.	Pęcice, dz. ewid. nr 628/47	Wieloobiektowy		Cisy Dworu Polskiego	cis pospolity <i>Taxus baccata</i> L. (3szt.)	2025-10-28

Szczególnym celem ochrony pomników jest zachowanie wartości przyrodniczych, krajobrazowych, naukowych, kulturowych i historycznych poprzez ich ochronę w granicach lokalizacji. Ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.

W stosunku do pomników wprowadzono m.in. następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub na-prawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- umieszczania tablic reklamowych.

Użytek ekologiczny

Użytek ekologiczny ustanawia rada gminy, w odpowiedniej uchwale podając nazwę, powierzchnię, położenie i zakazy dotyczące obiektu. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody za użytek ekologiczny uznaje się zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Uchwałą nr XVIII/180/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. Rada Gminy Michałowice ustanowiła użytek ekologiczny „Mokradła Utraty” na terenie działki ew. nr 556 w obrębie ewidencyjnym Komorów Wieś. Celem jest ochrona torfowiska, w tym wierzby białej (*Salix alba*), olchy (*Alnus glutinosa*), wiązów (*Ulmus sp.*), czeremchy (*Padus avium*) i głógów (*Crataegus sp.*). Na użytku ekologicznym zabrania się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów;
- 11) umieszczania tablic reklamowych.

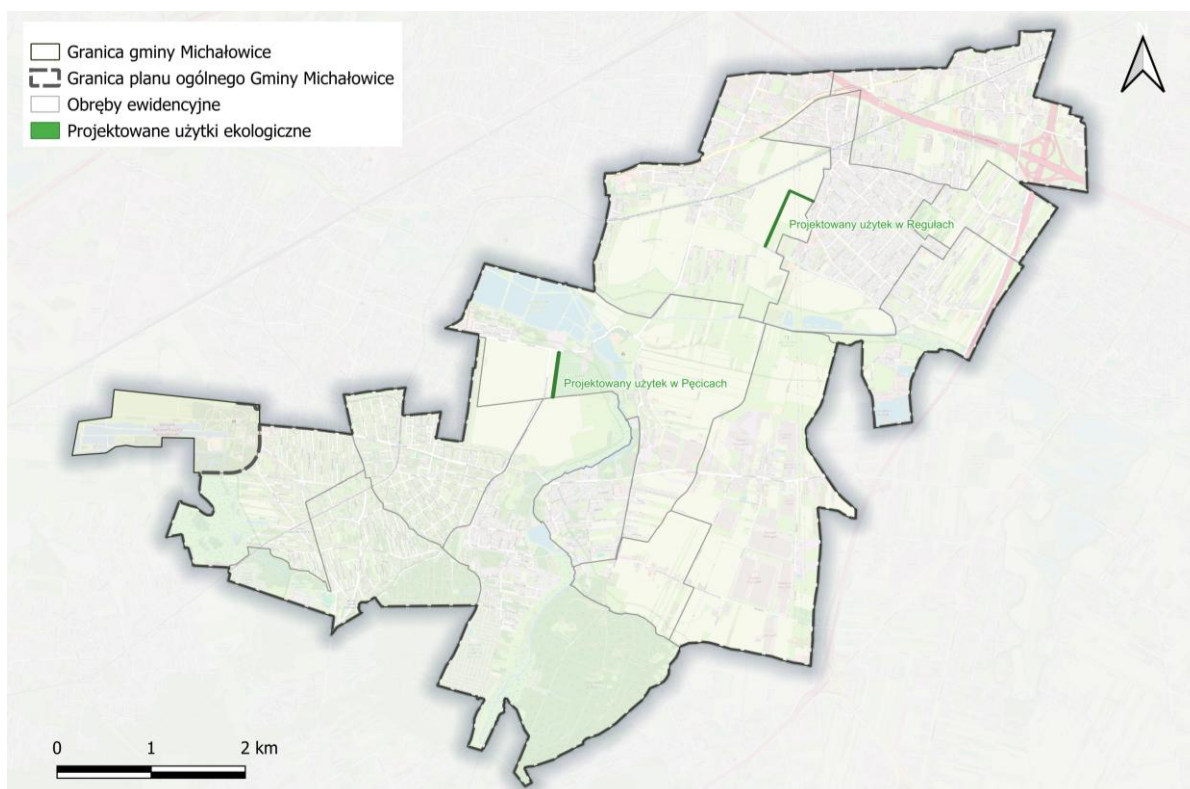
Inne, planowane formy ochrony przyrody

W 2022 roku pojawiła się inicjatywa ustanowienia na terenie gminy Michałowice kilku użytków ekologicznych. Uchwałą nr XVIII/180/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. Rada Gminy Michałowice ustanowiła pierwszy w gminie użytek ekologiczny „Mokradła Utraty” na terenie działki ew. nr 556 w obrębie ewidencyjnym Komorów Wieś. Obecnie planowane jest ustanowienie 2 użytków ekologicznych:

- Planowany użytek ekologiczny w Regułach, sąsiadujących z Al. Topolową (obręb Reguły działki nr ew. 631/30 i 631/31)
Oględziny terenu zadrzewień śródpolnych przy Alei Topolowej w Regułach wykazały obecność różnogatunkowych, wielopiętrowych układów roślinnych. Zadrzewienia stanowią pas śródpolny o szerokości 10 m oraz otaczają sąsiadujące pola tworząc kształt litery „L”. Opisywany układ zadrzewień śródpolnych pełni liczne funkcje (świadczy usługi ekosystemowe), m.in. ochrony przed wiatrem i erozją, poprawia zarządzanie wodą – spowalnia spływ powierzchniowy, jest ostoją zwierząt; ssaków, ptaków, płazów, bezkręgowców i innych organizmów. Szczególnie cenne na tym terenie są sędziwe egzemplarze jesionów, głogów, jabłoni i czereśni, wspierające swą obecnością różnorodność biologiczną.
- Planowany użytek ekologiczny w Pęcicach, w sąsiedztwie ul. Kasztanowej (obręb Pęcice działka nr ew. 628/47)
Oględziny terenu zadrzewień śródpolnych przy Alei Kasztanowej w Pęcicach wykazały obecność różnogatunkowych, wielopiętrowych układów roślinnych. Teren sąsiaduje z rzeką Utratą. Jest również połączony z innymi terenami leśnymi zadrzewieniami śródpolnymi i rzeką, stanowią bardzo istotny korytarz ekologiczny. Opisywany układ zadrzewień śródpolnych pełni liczne funkcje (świadczy usługi ekosystemowe), m.in. ochrony przed wiatrem i erozją, poprawia zarządzanie wodą – spowalnia spływ powierzchniowy, jest ostoją zwierząt (stwierdzono liczne legowiska zwierząt); ssaków, ptaków, płazów, bezkręgowców i innych organizmów. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono obecność w saren, dzików, bażantów.⁸

Z danych Urzędu Gminy wynika, że w związku z wysoką wartością przyrodniczą oraz wysokim poziomem pełnionych usług ekosystemowych rekomendowane jest objęcie powyżej wymienionych terenów ochroną w formie użytku ekologicznego.

⁸ Dane Urzędu Gminy Michałowice, notatki z oględzin terenów, 2025 r.

Ryc. 12. Lokalizacja projektowanych użytków ekologicznych w gminie Michałowice

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice (styczeń 2026 r.)

Na terenie gminy Michałowice nie występują inne formy ochrony przyrody jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, ani otuliny tych form ochrony. Nie stwierdzono także żadnego gatunku roślin podlegającego ochronie ścisłej, ani występowania gatunków klasyfikowanych jako rzadkie i zagrożone na czerwonych listach krajowych. Zwierzęta objęte ochroną ścisłą lub częściową występują za to w Dolinie Utraty, Dolinie Zimnej Wody i Uroczysku Chlebów⁹.

W Urzędzie Gminy Michałowice trwają prace nad wnioskiem o ustanowienie na jej terenie i gmin ościennych Parku Krajobrazowego Doliny Utraty i Raszynki. Jego utworzenie jest wynikiem inicjatywy obywatelskiej. Wniosek w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego w granicach gminy Michałowice przyjęto na sesji rady gminy uchwałą nr LXI/648/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie wniosku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego „Nad Utratą i Raszynką”. Analogicznie zareagowali radni gminy Pruszków.

Sposób uwzględnienia form ochrony przyrody:

Charakter dokumentu jakim jest plan ogólny uniemożliwia uwzględnienie wszystkich ustaleń (w tym zakazów i nakazów) odnoszących się do występujących na terenie gminy form ochrony

⁹ Za: Makarewicz J., Matecka P., Kuczborski P., Różycki A., Giętkowski T., Gruczyk M. „Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Michałowice”, Geofabryka sp. z o.o., 2023 r.

przyrody. Jednak projektując zasięg stref oraz ustalając wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy kierowano się ich rozmieszczeniem i w związku z tym:

- wprowadzono podział obszaru gminy na strefy z zakazem zabudowy oraz na strefy dopuszczające rozwój zabudowy w terenach istniejącej zabudowy oraz w rejonach planowanego jej rozwoju z uwzględnieniem najcenniejszych przyrodniczo obszarów w celu wykluczenia lub ograniczenia rozwoju zabudowy na obszarach objętych formami ochrony przyrody;
- w celu utrzymania i kształtowania powiązań (korytarzy) przyrodniczych oraz zachowania i ochrony ważnych elementów systemu przyrodniczego, w tym dolin rzecznych, śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych, zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, a także w celu utrzymania ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, na wybranych obszarach gminy wprowadzono strefy otwarte z zakazem zabudowy oraz strefy zieleni i rekreacji o wysokim minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej;
- w celu ochrony krajobrazu otwartego i/lub ekspozycji zabytków wyznaczono również w wybranych miejscach strefy otwarte z zakazem zabudowy oraz strefy zieleni i rekreacji o wysokim minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- w rejonach występowania form ochrony przyrody starano się również nie wyznaczać obszaru uzupełnienia zabudowy – wyjątkiem są fragmenty w obrębach: Nowa Wieś, Granica, Pęcice, Komorów Wieś, Suchy Las gdzie obszar ten stanowi kontynuację wydanych dotychczas decyzji o warunkach zabudowy; jednak nawet w tych rejonach OUZ został „odsunięty” na odległość 20 m od brzegów rzek i zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
- w strefach otwartych zlokalizowanych w rejonach występowania form ochrony przyrody ustalano w większości wysoki wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w celu utrzymania lub zwiększania retencji wodnej i wzbogacania różnorodności biologicznej; najwyższe wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określono dla dolin rzecznych, lasów i terenów podmokłych, które stanowią podstawę ciągów ekologicznych w gminie (w większości na poziomie 80% - 90%).

Bardziej szczegółowe zasady zagospodarowania form ochrony przyrody zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych, gdyż stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji zabudowy nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

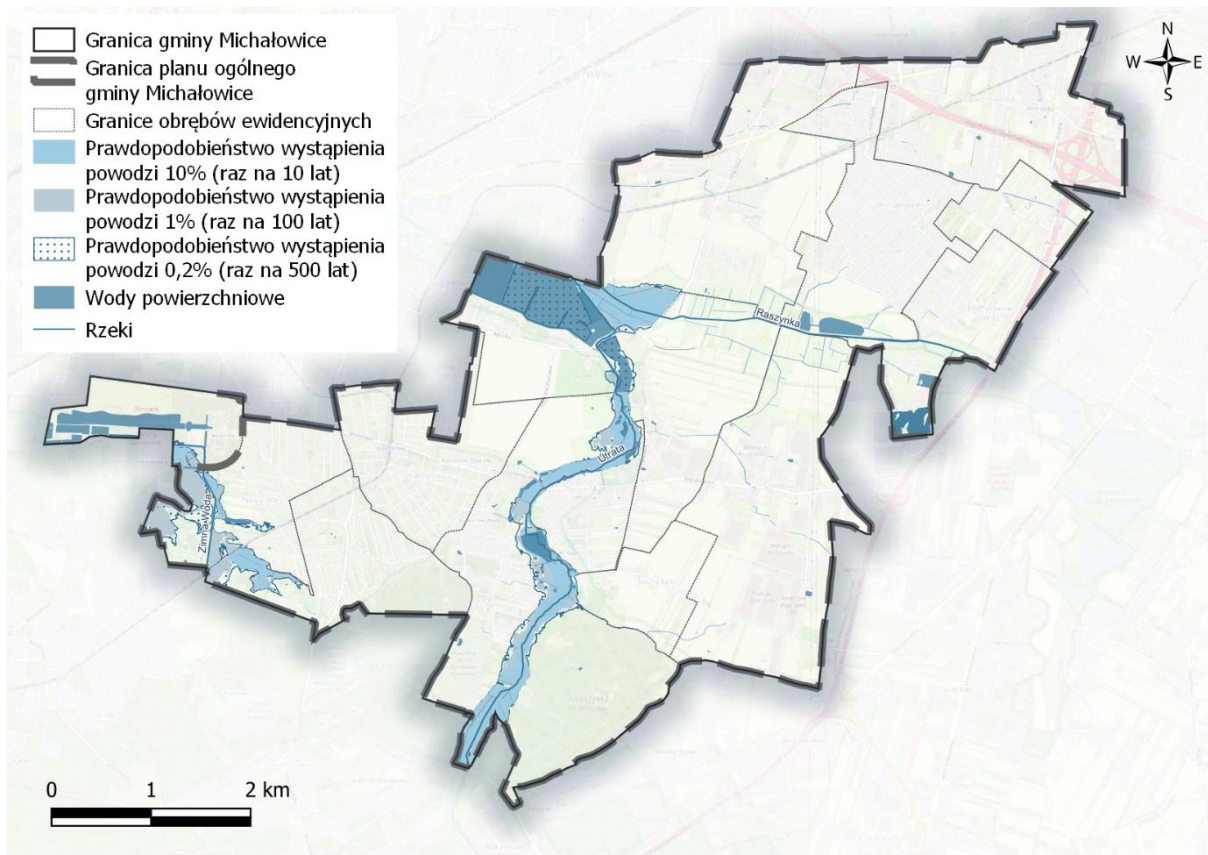
10.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Ryc. 13. Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Michałowice



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, dane dostępne na: dane.gov.pl

Ostatnie dostępne mapy zagrożenia powodziowego zawierają dane na dzień 4 listopada 2022 r. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w przypadku gminy Michałowice dotyczą otoczenia rzek Utraty i Zimnej Wody – obszarów wysokiego i średniego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi. Na terenie gminy ani w odległości 50 m od jej granicy nie ma wałów przeciwpowodziowych.

W przypadku Zimnej Wody obszar zagrożenia o prawdopodobieństwie wysokim obejmują w większości najbliższe metry od koryta, ale na terenie Helenowa (dz. 1/3), w północnej i środkowej części terenu między korytem a ul. Główną oraz na południe od torów WKD między ogródkami działkowymi „Granica” a ul. Łąkową rozciągają się na rozległe tereny łąk i terenów zadrzewionych. Obszar o prawdopodobieństwie średnim obejmuje dodatkowo duże obszary łąk po zachodniej stronie Zimnej Wody tuż przy ul. Grodzkiej oraz ul. Warszawskiej, obszar Smugu wraz z fragmentem terenu rekreacyjnego, łąki na północ i południe od torów WKD – w

tym część ogrodów działkowych „Granica”. Żadne z obszarów nie obejmują terenów z zabudową mieszkaniową, jednak w niektórych miejscach zajmują działki podzielone w sposób sugerujący chęć inwestycji mieszkaniowej. Dla wybranych działek położonych w sąsiedztwie Zimnej Wody w Nowej Wsi zostały jednak wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele mieszkaniowe.

Dla Utraty obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wysokim zajmuje najbliższe otoczenie koryta i, łąki między ul. Pęcicką, Al. Powstańców Warszawy i Al. Samorządu Terytorialnego, łąki wzdłuż koryta (z przewagą po jego wschodniej i północnej stronie) na południe od wysokości cmentarza w Pęcicach do ul. Sanatoryjnej i częścią terenu dawnego sanatorium (historycznego parku pałacowego), teren zalewu w Komorowie i tereny łąk po obu stronach koryta aż do krańca gminy w ul. Na Skraju. Prawdopodobieństwo średnie dotyczy dodatkowo terenu wschodniego Stawu Pęcickiego, szersze tereny łąk wzdłuż koryta niż dla prawdopodobieństwa wysokiego, tereny rekreacyjne na północ od Zalewu Komorowskiego, części działek mieszkaniowych przy zalewie i w okolicach łąk na południe od niego.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne ochronę przed powodzią realizuje się m.in. przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- lokalizowania nowych cmentarzy.

Sposób uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

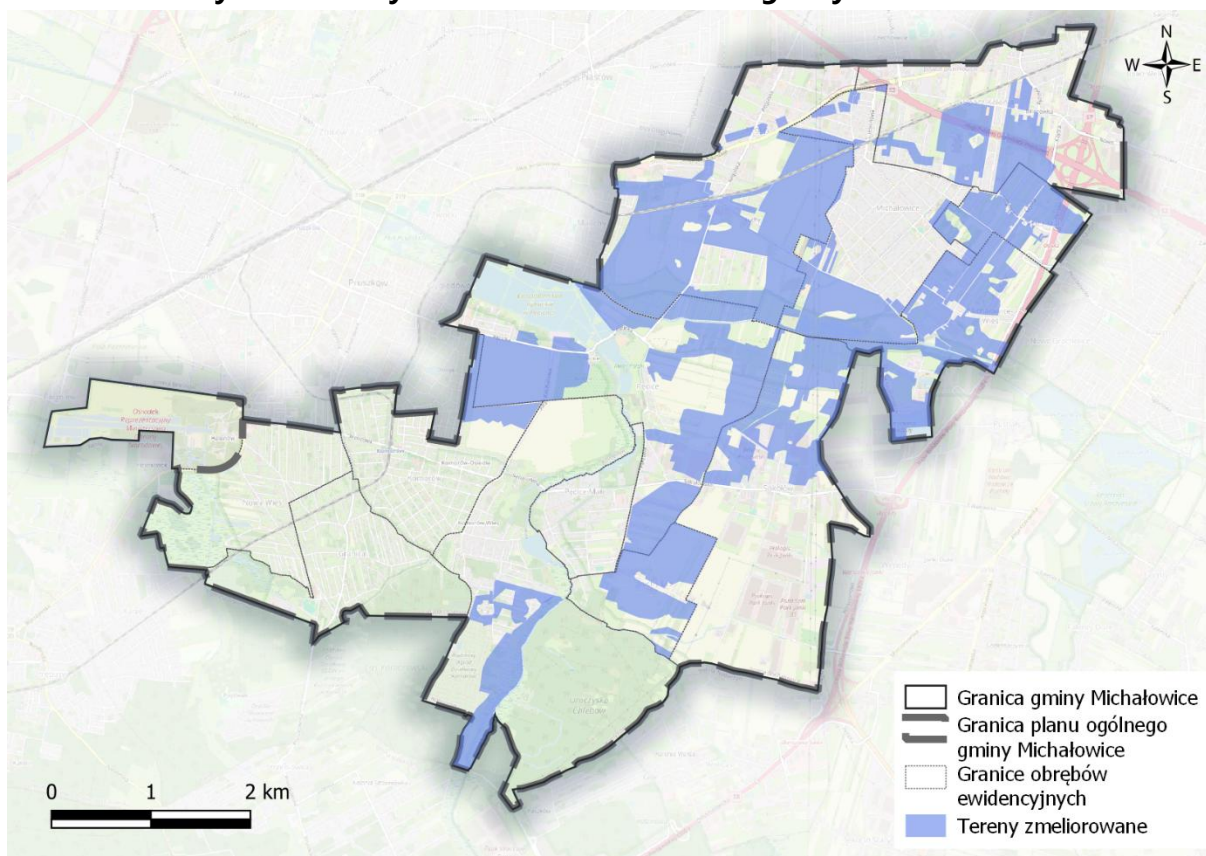
- W planie ogólnym gminy Michałowice, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Wód Polskich, wyznaczono głównie strefy otwarte (SO) z zakazem zabudowy, co będzie miało wpływ na „ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej”;
- dla większości stref położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustalono bardzo wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej – na poziomie 90%-95%; jednak w okolicy Zalewu Komorowskiego i zbiornika Smug wskaźnik ten określony został na niższym poziomie – 50%-80% ze względu na istniejące już zagospodarowanie;
- na wybranych terenach, w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy zieleni i rekreacji (SN), przy czym w strefach tych również ustalono dość wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej – głównie na poziomie 60% - 70%.

Bardziej szczegółowe zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych, gdyż stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji zabudowy nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

10.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Informacje o gruntach zmeliorowanych i ich lokalizacji posiadane przez urząd zostały wprowadzone na podstawie map sporządzanych w latach 80. i 90 i pozyskanych z Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Zgodnie z Prawem Wodnym urządzeniami melioracji wodnych są m.in.: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych jeżeli służą celom regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Grunty zmeliorowane zajmują znaczną część gminy, głównie w jej centralnej części. Od czasu sporządzenia map część tych gruntów została zabudowana, jednak w dużej mierze stanowią one nadal grunty orne i łąki, gdzieśsady i grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

Ryc. 14. Tereny zmeliorowane na terenie gminy Michałowice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych w zasobach UG Michałowice

Zgodnie z ustawą Prawo wodne melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Przy planowaniu, wykonywaniu oraz utrzymywaniu urządzeń melioracji wodnych należy kierować się potrzebą zachowania zróżnicowanych biocenoz polnych i łąkowych, koniecznością osiągnięcia dobrego stanu wód oraz koniecznością osiągnięcia celów środowiskowych. Dla urządzeń wodnych zakazuje się m.in. ich niszczenia lub uszkodzenia, utrudniania przepływu wody, wykonywania w

pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować ich uszkodzenia lub nieprawidłowe działanie.

Sposób uwzględnienia obszarów gruntów zmeliorowanych:

W planie ogólnym gminy Michałowice, na gruntach zmeliorowanych, które pozostały niezabudowane lub nie są przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych wyznaczono głównie strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN) o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej. Na gruntach tych unikano również wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Bardziej szczegółowe zasady zagospodarowania gruntów zmeliorowanych zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych, gdyż stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji zabudowy nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

10.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

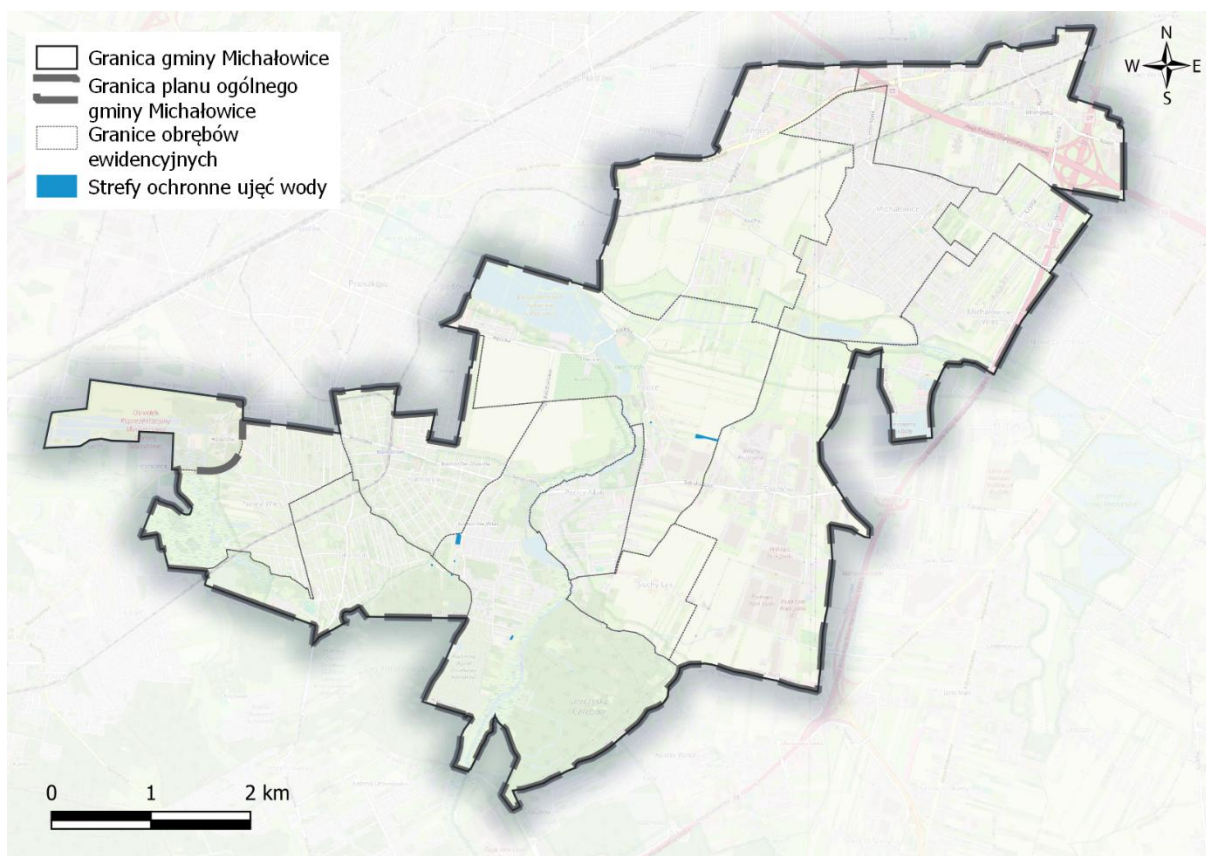
Zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy Michałowice nie ma osuwisk, terenów, na których występują ruchy masowe, ani terenów zagrożonych ruchami masowymi. W związku z powyższym nie miały one wpływu na ustalenia planu ogólnego.

10.7. Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne, w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, ustanawia się strefy ochronne ujęć wody (zwane w ustawie strefami ochronnymi) oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (zwane w ustawie obszarami ochronnymi), które stanowią przedmiot kolejnego podrozdziału.

Strefa ochronna obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawiana jest dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Ponadto, strefa ochronna może obejmować także teren ochrony pośredniej. W zależności od terenu rodzaju ochrony strefa ustanawiana jest przez właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji lub przez wojewodę w drodze aktu prawa miejscowego. Na terenie gminy Michałowice występują wyłącznie strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód i obejmują małe obszary – działki na których położone są ujęcia o powierzchni ok. 5000 – 6000 m².

Ryc. 15. Ujęcia wód i ich strefy ochronne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędu gminy

Sposób uwzględnienia stref ochronnych ujęć wody:

W planie ogólnym gminy Michałowice, w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI) oraz strefę otwartą (SO) w Granicy. Bardziej szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych, gdyż stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania gruntów w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

10.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

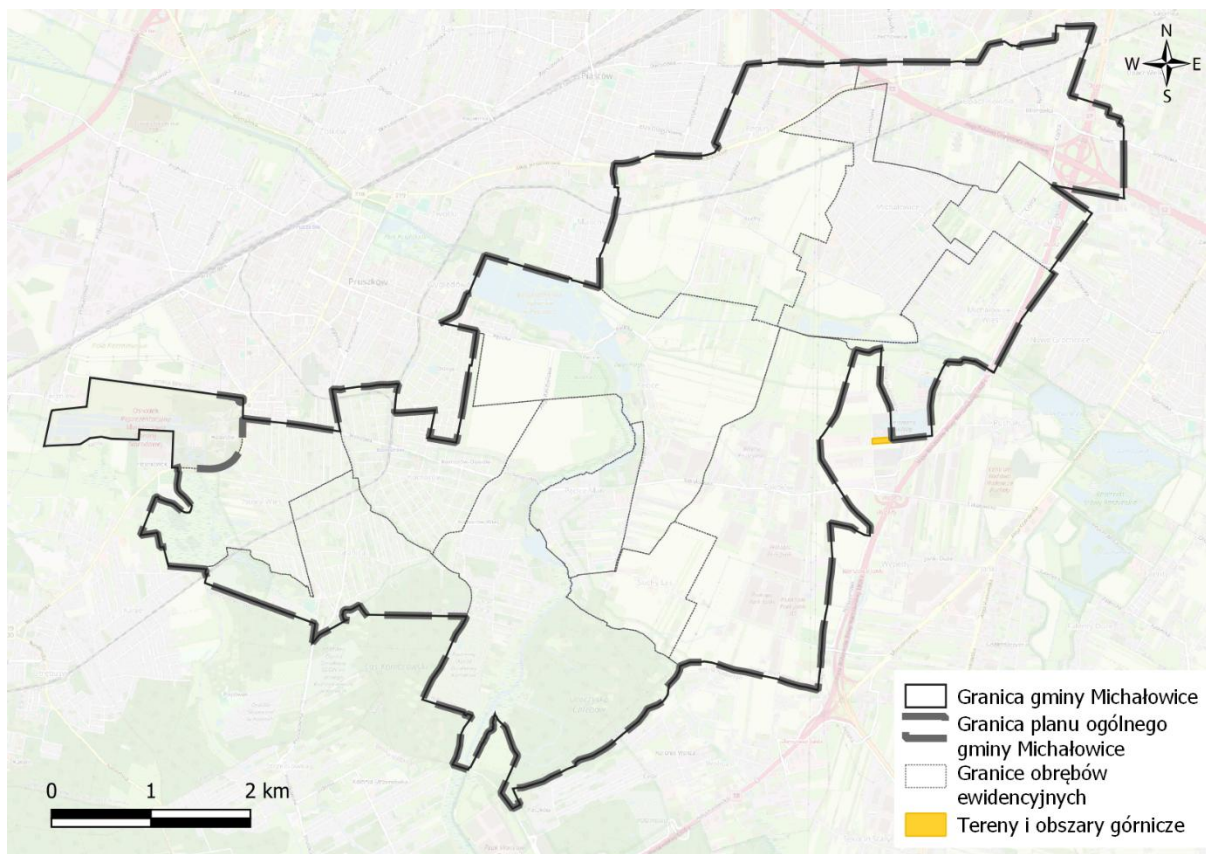
Jak już wyżej wspomniano, obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych ustanawiany jest w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. Obowiązują tam zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Obszar ochronny ustanawiany jest przez wojewodę, w drodze aktu prawa miejscowego, na wniosek Wód Polskich. Na terenie gminy Michałowice nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

10.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Jak mówi ustawa Prawo geologiczne i górnicze, teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Z kolei obszar górniczy to przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Rejestr obszarów górniczych prowadzony jest w ramach bazy danych MIDAS. W sporządzonym dla terenu górniczego lub jego fragmentu planie zagospodarowania przestrzennego można w szczególności określić obiekty lub obszary, dla których wyznaczony będzie filar ochronny, czyli przestrzeń ustanawianą w złożu dla zabezpieczenia obiektów na powierzchni terenu przed nadmiernymi skutkami wybierania złoża.

Na terenie gminy Michałowice nie ma terenów ani obszarów górniczych. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego. Niewielki obszar i teren górniczy położony jest bezpośrednim sąsiedztwie, w sąsiedniej gminie Raszyn, w okolicy nieczynnej żwirowni Puchały. Granica obszaru górniczego przebiega ok. 6 m od granicy gminy, a terenu górniczego ok. 4 m. Obszar i teren górniczy kopalni piasków i żwirów „Janki – Sokołów I/A” (nr 10-7/7/2006) został ustanowiony 20 kwietnia 2006 r. decyzją 150/06. Charakter ww. obszaru i terenu górniczego nie powoduje konieczności wprowadzenia specjalnych rozwiązań do planu ogólnego Gminy Michałowice.

Ryc. 16. Tereny i obszary górnicze



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego

10.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

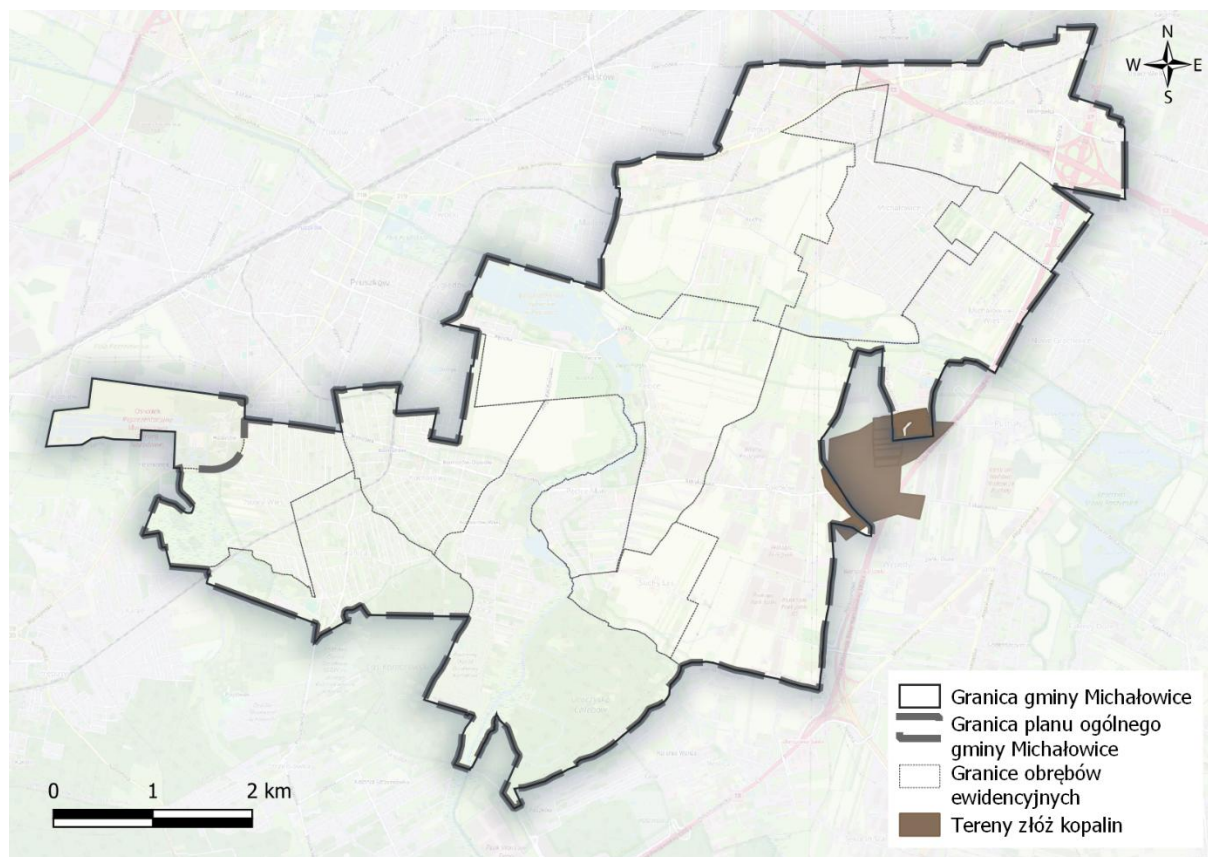
Wymienione w tytule podrozdziału potencjalne czynniki mające wpływ na ustalenia planu ogólnego również zdefiniowane są w większości w ustawie Prawo geologiczne i górnicze. Złoże kopaliny to naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą. Kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na teren gminy Michałowice wchodzi częściowo obszar udokumentowanego złoża kopalin, które w większości znajduje się po stronie gminy Raszyn. To złożo piasków i żwirów Janki-Sokołów. Zatwierdzone zasoby geologiczno-bilansowe (w kat. C1+C2) tego złoża wynoszą 23720,42 tys. ton. Złóża te były wykorzystywane na potrzeby drogownictwa – użytkownikiem od 1982 r. był WDDH – Rejon Pruszków. Od 1992 r. obszar ten został przekazany gminie Michałowice. Obecnie złożo to nie jest eksploatowane. W latach 1994-2017 w granicach złoża „Janki-Sokołów” (poza granicami gminy) udokumentowano 6 nowych złóż (Janki Sokołów 1,

Janki-Sokołów I, Janki-Sokołów II, Janki Sokołów III, Janki Sokołów IV, Janki-Sokołów VI). Złoże Janki-Sokołów I jest objęte opisanymi wyżej obszarem i terenem górniczym. Eksploatuje je prywatny użytkownik.

Po stronie gminy Michałowice złoże Janki-Sokołów zajmuje dwa tereny – jeden na terenie dawnej zwirowni Puchały, wchodząc fragmentem pod budynki magazynowe, drugi na terenie obrębu Sokołów, pod gruntami ornymi, budynkami magazynowymi, biurowymi i kilkoma mieszkalnymi.

Ryc. 17. Tereny złóż kopalin



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego

Na terenie gminy ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie ma kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani podziemnych bezziornikowych magazynów substancji. Na terenie Sokołowa, przy ul. Waclawa znajdowało się do niedawna jeszcze kilka złóż, jednak zostały one wykreślone z „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce”.

Sposób uwzględnienia złóż kopalin:

W planie ogólnym gminy Michałowice, w rejonie występowania złóż kopalin – zbiornik wodny, wyznaczono strefę otwartą (SO). W strefie tej określono jako profil dodatkowy teren zieleni urządzonej i udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.

10.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z ustawą z 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, uzdrowiskiem jest obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, określone w ustawie, któremu został nadany status uzdrowiska. Status ten nadaje się obszarowi, który posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych, posiada klimat o właściwościach leczniczych, spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska oraz posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

Gmina Michałowice nie jest gminą uzdrowiskową, ani nie posiada statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym uwarunkowania te nie miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

10.12. Zabytki objęte formami ochrony, ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymienia następujące formy ochrony:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Zabytki nieruchome na terenie gminy Michałowice to głównie pozostałości po dawnych posiadłościach dworskich oraz założenia osiedlowe, w tym miast-ogrodów.

Rejestr zabytków prowadzony jest przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na terenie gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków – są to zarówno zabytki nieruchome, ruchome oraz archeologiczne. Zabytki nieruchome są ulokowane w częściach centralnej i wschodniej. Pochodzą najwcześniej z przełomu XVIII/XIX w. Są to zespoły pałacowo-parkowe, cmentarze, osiedle zabudowy jednorodzinnej, dwie wille, kościół oraz młyn. Ponadto, w uzasadnieniu do decyzji o wpisie do rejestru zabytków układu urbanistycznego „Strzecha Polska” wymieniono konkretne budynki, które nie stanowią osobnego wpisu do rejestru, ale stanowią zespół historycznej zabudowy i podlegają ochronie konserwatorskiej w kontekście

uzgadniania z konserwatorem wszelkich prac remontowych, które mogą mieć wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego i konstrukcję.

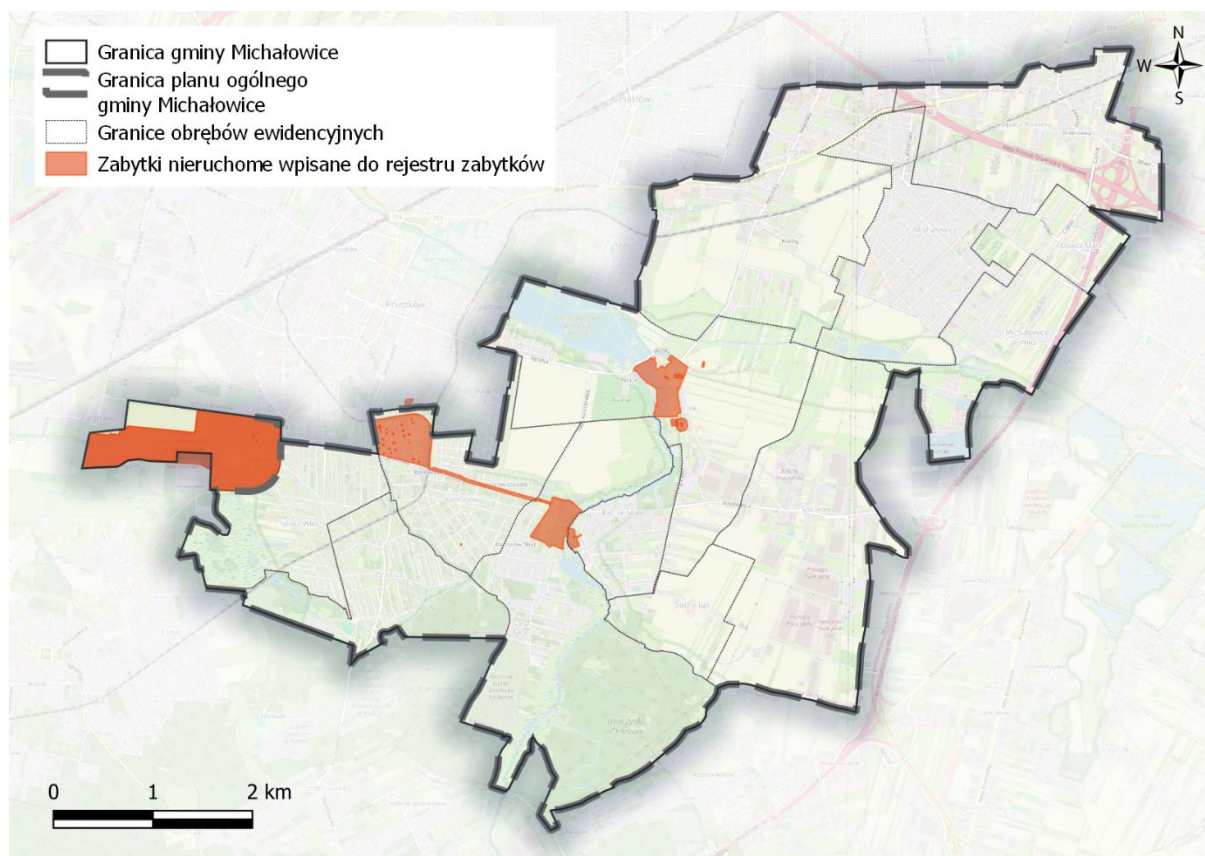
Warto także mieć na uwadze zabytek, którego granice stykają się z granicą gminy. To cmentarz żydowski przy ul. Lipowej w Pruszkowie.

Tab. 3. Obiekty na terenie gminy Michałowice wpisane do rejestru zabytków. Źródło: opracowanie własne na podst. informacji ze strony Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz danych z zasobu gminy

I.p.	Lokalizacja	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru i data wpisu
1.	Helenów, ul. Grodziska 1	Oficyna pałacowa pld. z zespołu pałacowo-parkowego	pocz. XIX w.	1033/904 z 24.05.1971
2.		Oficyna pałacowa ptn. z zespołu pałacowo-parkowego	pocz. XIX w.	
3.		Pałac z zespołu pałacowo-parkowego	przeł. XVIII/XIX w., przebudowa: l. 60-te XIX w.	
4.		Park z zespołu pałacowo-parkowego	pocz. XIX w.	
5.	Komorów, ul. Krasieńskiego 34	Willa (tzw. Zielona Willa)	1934	A-1672 z 25.11.2016
6.	Komorów, ul. Sanatoryjna 1 i Al. Marii Dąbrowskiej	d. park pałacowy, Aleja Marii Dąbrowskiej oraz fragment dawnego folwarku, stanowiący podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi alei	-	A-1648 z 16.10.2019
7.	Komorów, między ul. Brzozową, Komorowską, Żwirową i torami WKD	Układ urbanistyczny osiedla „Strzecha Polska”	1923	A-975 z 28.04.2010
8.	Pęcice, ul. Parkowa	Cmentarz rzym-kat. par.p.w. św. Piotra i Pawła (wraz z starodrzewiem)	1987	1468 z 20.02.1991
9.	Pęcice, ul. Parkowa 4	Kościół św. Piotra i Pawła	1825-32	1075/220 z 07.01.1962

10.	Pęcice, ul. Parkowa	Cmentarz Powstańców Warszawy	1944	1344 z 24.05.2016
11.	Pęcice, ul. Wąska 1	Cmentarz wojenny	1914	1467 z 20.02.1991
12.	Pęcice, ul. Pęcicka 1	Młyn	I ćw. XIX w.	1077/496 z 26.03.1962
13.	Pęcice, ul. Parkowa 2	Pałac	1808-9	1076/376 z 07.01.1962
14.		Park podworski	XIX/XX w.	
15.	Pęcice Małe, ul. Leśna 4	willa	pocz. XX w.	A-1656 z 20.08.2021

Ryc. 18. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Wojewódzka Ewidencja Zabytków obejmuje zarówno obiekty wpisane do rejestru, jak i inne wskazane przez konserwatora do ochrony. W poniższej tabeli przedstawiono obiekty znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, z wyjątkiem tych znajdujących się także w rejestrze. Jest ich 19. Są to głównie wille położone w Komorowie oraz pozostałości dawnych parków dworskich. Większość obiektów znajduje się w zachodniej części gminy – w Komorowie

i Pęcicach. Ponadto jeden park (pełniący również obecnie funkcję parku publicznego) ulokowany jest w Regułach, a pozostałości innego są w Michałowicach.

Tab. 4 Obiekty na terenie gminy Michałowice wpisane do ewidencji zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i jednocześnie nieobjęte rejestrem zabytków. Źródło: opracowanie własne na podst. informacji ze strony Mazowieckiego Konserwatora Zabytków oraz danych z zasobu gminy

I.p.	Lokalizacja	Obiekt	Datowanie
1.	Komorów, pl. ks. kanonika T. Kozłowskiego	kościół pw. Św. Piusa X Papieża	1948-58
2.	Komorów, ul. Brzozowa 19	Willa "Zagroda II"	1912
3.	Komorów, ul. Brzozowa 21	Willa "Chojnówka" lub "Różanka"	ok. 1900, 1932-38
4.	Komorów, ul. Klonowa 18	Willa "Marysieńka"	1927-1929
5.	Komorów, ul. Kolejowa 13	Willa "Złocenie"	1931-1933
6.	Komorów, ul. Kolejowa 3	Willa "Irusin"	1913
7.	Komorów, ul. Lipowa 4	willa	1928
8.	Komorów, ul. Lipowa 8, 8A	Willa "Malutka Zachodnia i Wschodnia"	1929
9.	Komorów, ul. Spacerowa 10	Willa "Witoldówek"	1938
10.	Komorów, ul. Spacerowa 6	Willa "Wiąckówka"	1933
11.	Komorów, ul. Sanatoryjna 5A	dwór	I poł. XIX w., przebudowa: po 1945
12.	Pęcice Małe, zbieg ul. Komorowskiej i Pęcickiej (obecnie Parkowej)	Park krajobrazowy, dworski	b.d. (XX w. wg GEZ)
13.	Michałowice, zbieg ul. Kasztanowej i Pałacowej (brak dokładnej lokalizacji)	Park	b.d.
14.	Pęcice, ul. Parkowa 4	Dzwonnica przy kościele św. Piotra i Pawła	lata 20. XX w.
15.	Pęcice, ul. Pęcicka	Czworaki	XIX w.
16.	Pęcice, ul. Pęcicka	Rządcówka	1786, XIX, XX w.
17.	Pęcice, ul. Pęcicka	Wozownia i stajnie	I poł. XIX w.
18.	Pęcice Małe, ul. Leśna 4	Park, ogród	2. poł. XIX w.

19.	Reguły	park	b.d.
-----	--------	------	------

Gminna Ewidencja Zabytków obejmuje z kolei zarówno obiekty z ewidencji wojewódzkiej, jak i te ustanowione przez wójta. Ostatnie zarządzenie w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków zostało przyjęte Zarządzeniem Nr 218/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 19 października 2021 r. Ewidencja ta obejmuje 35 obiektów, z czego tylko dwa nie są objęte ani rejestrem, ani wojewódzką ewidencją zabytków. Są to:

1. garaż z zespołu pałacowo-parkowego w Helenowie, datowany na 1927 r.,
2. budynek mieszkalny przy Al. Marii Dąbrowskiej 42 w Komorowie, datowany na czas przed 1939 r.

Jak już wspomniano, formą ochrony zabytku jest również ustalenie jego ochrony w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje administracyjne wydawane w gminie Michałowice nie wykraczały wytycznymi dotyczącymi ochrony zabytków poza te określone już odgórnie, np. decyzję o wpisie do rejestru. Jeśli chodzi o ochronę ustaloną w planach miejscowych, to poniższa tabela przedstawia zapisy dotyczące dodatkowej ochrony wpisanej w plany miejscowe, wykraczającej poza wojewódzką czy gminną ewidencję zabytków. Pominęto zapisy dla obszarów, na których uchwalono już nowe plany lub takie, które już nie obowiązują z uwagi na przyjęte później np. akty prawa nadrzędnego. Obszary objęte ochroną w planach miejscowych przedstawiono również na schemacie mapowym przedstawiającym ochronę zabytków nieruchomości, jednak zwłaszcza w starszych planach część obszarów nie została wskazana w sposób dokładny, pozwalający na ścisłe określenie granic, dlatego w niektórych przypadkach oznaczono tylko przybliżoną lokalizację.

Tab. 5 Obiekty i obszary na terenie gminy Michałowice chronione ustaleniami wyłącznie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie własne na podst. Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami 2022-2025 oraz danych z zasobu gminy

I.p.	Nazwa planu miejscowego	Nr uchwały	Obszar objęty ochroną	Zasady ochrony, ustalenia planu
1.	część wsi Pęcice i wsi Sokołów zawarty pomiędzy ulicami Parkową, Zaułek, Wąską, i Sokołowską wraz z działkami nr ew. 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 285/1, 286	XXIX/178/2000	Historyczny układ przestrzenny wsi Pęcice	<ol style="list-style-type: none"> 1. zachowanie układu przestrzennego sieci dróg jako alei obsadzonych szpalerami drzew w ciągach ulic Parkowej, Piachy i Wąskiej, 2. wytworzenie przestrzeni publicznej w formie placu w rejonie ulic Zaułek i Parkowej. Przestrzeń ta powinna być kształtowana jako ciąg funkcjonalny ze zrównoważonym ruchem pieszym i kołowym z aranżacją posadzki, małej architektury oraz zieleni, 3. zasada szczególnej ekspozycji obiektów architektonicznych stanowiących dominanty przestrzenne wyznaczone na rysunku planu, 4. uzupełnienie istniejącej zabudowy jako wypełnienie pierzei nawiązującej wielkością i formą do architektury wsi Pęcice, 5. w linii pierzei zakazuje się budowy pojedynczych budynków gospodarczych
2.	Obszaru Michałowic - osiedle Michałowice, w gminie Michałowice	XLVIII/354/2001	Układ przestrzenny osiedla Michałowice	Ochrona układu przestrzennego osiedla Michałowice, obejmującego: sieć ulic i placów, układ kwartałów zabudowy, charakter i gabaryty budynków, tereny zieleni osiedlowej oraz aleje wysadzone drzewami. Bez szczegółowych zapisów dot. ochrony.

3.	gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły	LI/377/2002	Aleje dojazdowe do założenia parkowego w Regułach (ul. Wiejska, KUZ - Platanowa, Al. Powstańców Warszawy) – sam park został w późniejszym czasie objęty innymi planami miejscowymi	Zachowanie szpalerów drzew przy ul. ulicy Wiejskiej, wzdłuż drogi KUZ (działka ul. Platanowej) oraz wzdłuż Alei Powstańców Warszawy
4.		LIV/405/2002	kościół p.w. Św. Piusa X wraz z półokrągłym placikiem u zbiegu ulic 3 Maja i Sienkiewicza	zachowanie oraz ochrona obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatora zabytków [sam kościół, bez otoczenia, jest już w wojewódzkiej ewidencji zabytków]
5.		LIV/405/2002	budynki: ul. Akacyjowa 1, 4, 6, 12, 14, 16; ul. Bankowa 10; ul. Brzozowa 16; ul. Klonowa 2, 4, 7, 16, 20; ul. Kolejowa 7, 10, 17, 23, 27; ul. Krasieńskiego 27; ul. Leszczynowa 2; ul. Leśna 2, ul. Lipowa 3, 5, 12, 13, 15; Aleja Lipowa 22; Aleja 1 Maja 8, 33; ul. Nadarzyńska 7, 17, 27; ul. Prusa 23 (dawniej 15); ul. Słowackiego 1, 8, 9; ul. Spacerowa 14, 16, 36; ul. Sportowa 3, 4; ul. Wiejska 11, 18; ul. Zaciszna 13	zachowanie oraz ochrona obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatora zabytków
6.		LIV/405/2002	układ przestrzenny	zachowanie oraz ochrona obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną prawną: Komorów

			miasta-ogród Komorów	Osiedle, układ przestrzenny miasta-ogród Komorów, obejmujący: sieć ulic i placów, układ kwartałów zabudowy, charakter i gabaryty budynków, tereny zieleni osiedlowej oraz aleje wysadzone drzewami
7.	Pęcice - "wieś Pęcice Małe"	LVIII/424/2002	Pęcice - układ przestrzenny wsi ¹⁰	zachowanie oraz ochrona obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną prawną: a) Pęcice, układ przestrzenny wsi, obejmujący: aleje dojazdowe do dworu, sieć ulic i placów, układ kwartałów zabudowy, charakter i gabaryty budynków, tereny zieleni oraz aleje wysadzone drzewami
8.	Komorów cz. I - zmiana	XXVIII/258/2013	budynki: ul. Brzozowa 7, 9, 11, 15, 17, 19A – Willa „Zagroda II”, nr 21 – Willa „Chojnówka” lub „Różanka”, ul. Zaciszna 10, ul. Komorowska 5a	zachowanie oraz ochrona obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatora zabytków
9.	Komorów cz. I - zmiana	XXVIII/258/2013	„Komorów Osiedle Leśne”, układ przestrzenny miasta-ogród Komorów	zachowanie oraz ochrona obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatora zabytków - „Komorów Osiedle Leśne”, układ przestrzenny miasta-ogród Komorów, obejmujący: sieć ulic i placów, układ kwartałów zabudowy, charakter i gabaryty budynków, tereny zieleni osiedlowej oraz aleje wysadzone drzewami

¹⁰ W planie miejscowym są wskazane także już znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji i rejestrze zabytki, w tym wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków park krajobrazowy w Pęcicach na rogu ul. Komorowskiej i Pęcickiej, z tym, że na rysunku planu wrysowane są dużo węższe granice parku niż te wskazane w Gminnej Ewidencji Zabytków z 2021 r.

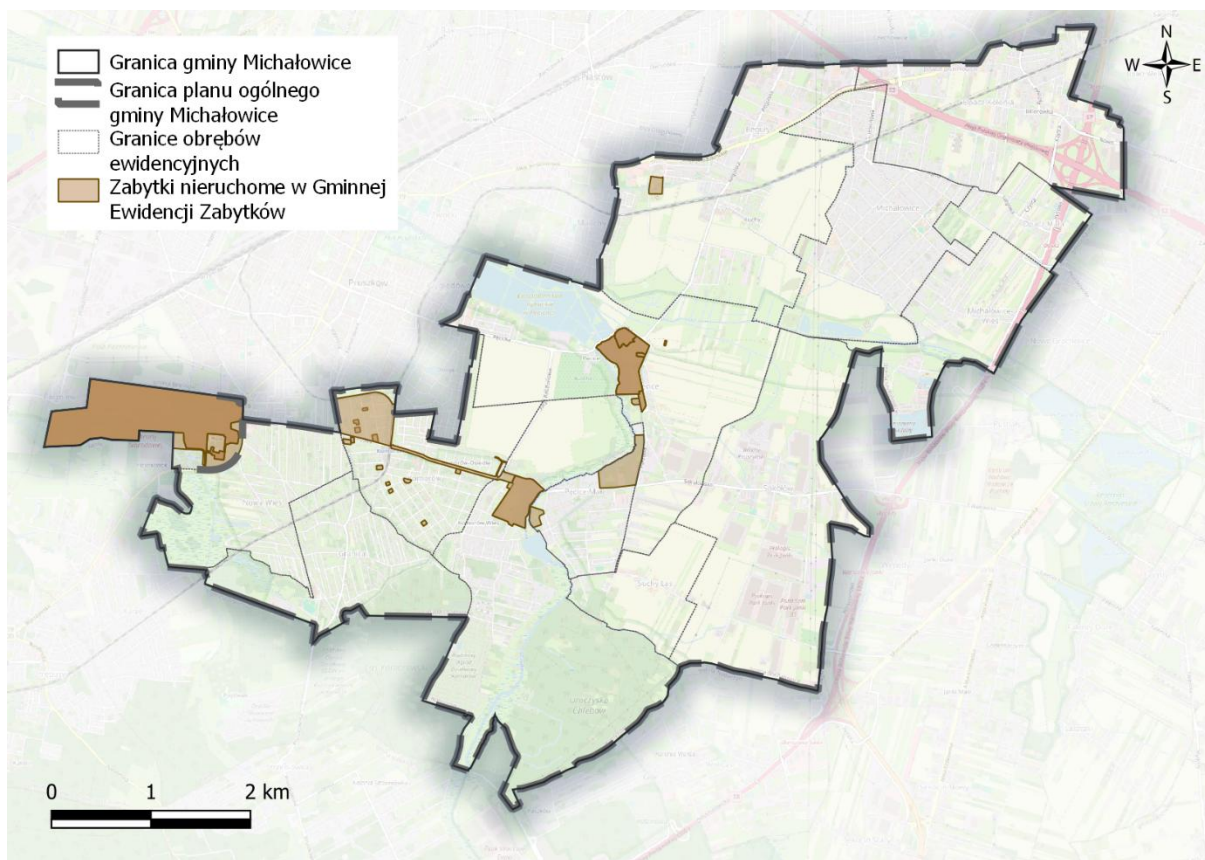
10.	Wiejska	XLI/381/2014	Park w Regułach ¹¹	nakaz ochrony krajobrazu historycznego układu założenia parkowego, w tym istniejącego drzewostanu, alei i szpalerów drzew, zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz ciągów pieszych, cieków wodnych i innych elementów wystroju przestrzennego założenia dworsko – parkowego; nakaz odbudowy historycznych obiektów małej architektury i innych elementów wystroju architektonicznego wykorzystanego przy realizacji historycznego założenia dworsko – parkowego; nakaz zachowania historycznego układu dróg; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów; nakaz ochrony panoramy krajobrazowej założenia parkowego, z uwzględnieniem osi wglądu w założenie parkowe, od strony dróg oznaczonych symbolami 1.KDL i 1.KDD.
11.	Opacz-Kolonia	XLI/384/2014	pomnik-tablica u zbiegu ul. Bodycha i ul. Ryzowej	zachowanie i ochrona pomnika z zielenią urządzoną jako elementu identyfikacji przestrzennej
12.	Opacz-Kolonia	XLI/384/2014	kapliczki przydrożne	zachowanie i ochrona jako elementów identyfikacji przestrzennej, w niektórych przypadkach zachowanie wraz z towarzyszącymi drzewami lub zielenią urządzoną
13.	Wiejska cz. II – fragment A	XX/248/2020	część parku w Regułach	nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni

¹¹ W planie zostały opisane szczegółowe ustalenia, a nie jedynie odwołanie się do wpisu do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

14.	Działkowa	XXIV/282/2020	część parku w Regułach	nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni
15.	Wiejska cz. II – fragment C	XXV/306/2020	część parku w Regułach	nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni
16.	Ostoja	LIV/568/2023	miasto-ogród Komorów	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; zakazuje się wydzielenia dróg wewnętrznych; ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m ² ; obowiązuje ochrona budynków mieszkalnych o walorach kulturowych, zlokalizowanych na działkach ewid. nr 190, 191, 193, 194, 195, 197, 198, 200, 202, 206, 208, 209/1, 209/2, 209/3, 209/4, 209/5, 209/6, poprzez: nakaz ich zachowania, z dopuszczeniem ich rozbiórki i odbudowy zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2, zakaz ich rozbudowy w sposób powodujący zmianę historycznego wyglądu budynków widoczny z terenów dróg publicznych, zakaz nadbudowy budynków, zakaz zmiany geometrii dachów budynków, z wyłączeniem, zmiany mającej na celu przywrócenie ich historycznego wyglądu

17.	Zielona Willa	X/88/2025	strefa ochrony konserwatorskiej dla willi	przy docelowym zagospodarowaniu terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektu zabytkowego należy uwzględnić ekspozycję i widoki na zabytek oraz zachować odpowiednią odległość od ewentualnej zabudowy projektowanej w sąsiedztwie
-----	---------------	-----------	---	---

Ryc. 19. Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa, danych MWKZ (<https://mwkz.pl/zabytki/rejestr-i-ewidencja-zabytkow>) oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Michałowice

Na terenie gminy nie ma zabytków uznanych za pomnik historii, ani parku kulturowego. Wymienione w tytule podrozdziału dobra kultury współczesnej zdefiniowane są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznaniem dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. System obszarów chronionych, w tym dóbr kultury współczesnej określany jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Na terenie gminy nie określono dotychczas obiektów, które miałyby charakter dóbr kultury współczesnej.

Zabytki ruchome

W rejestrze zabytków ruchomych znajduje się 7 obiektów w gminie Michałowice, z czego kilka, mimo rodzaju zabytku, ma znaczenie dla planowania przestrzennego. Są to 3 nagrobki na cmentarzu parafialnym w Pęcicach (Leona Popławskiego, Heleny Radwanowej oraz Jadwigi Popławskiej), figura Matki Boskiej przy kościele pw. św. Piotra i Pawła w Pęcicach oraz krzyż przydrożny przy załamaniu ul. Pęcickiej po drugiej stronie drogi niż park podworski.

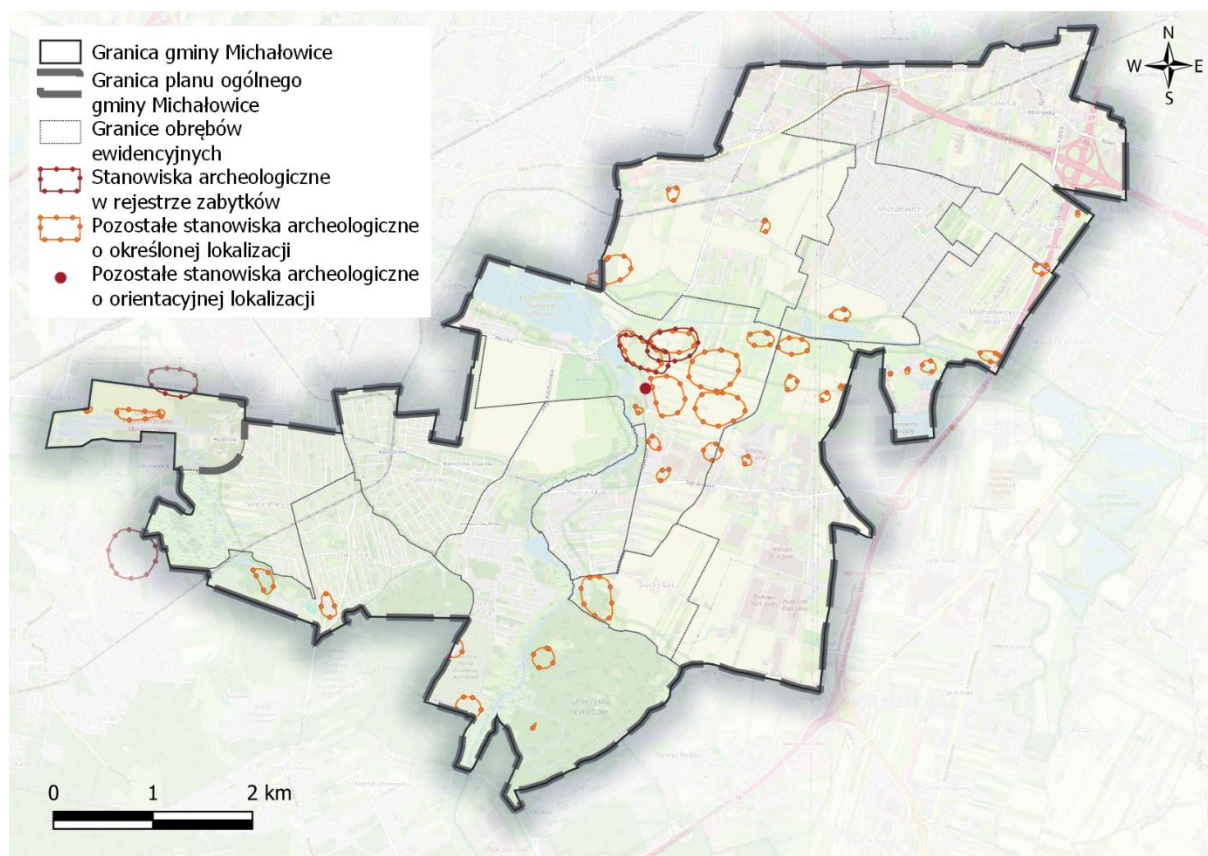
Na terenie gminy Michałowice nie ma obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa. Na listę tę wpisywane są zabytki ruchome o szczególnej wartości dla dziedzictwa kulturowego zaliczane do jednej z kategorii wymienionej w ustawie. Dotychczas właściwy minister nie określił Listy Skarbów Dziedzictwa.

Zabytki archeologiczne

W rejestrze zabytków znajdują się również cztery zabytki archeologiczne dwa z nich w całości mieszczą się na terenie gminy – oba obejmują ślady osadnictwa starożytnego i zostały wpisane decyzjami z lat 70. Numerem rejestru C-83 decyzją z 15 stycznia 1973 r. objęto ślady z okresu wpływów rzymskich (I-IV w. n. e.) w Pęcicach. Wyróżnia się on w krajobrazie fałdą wokół cmentarza wojskowego. Z kolei z numerem C-111 decyzją z 26 marca 1975 r. wpisano do rejestru ślady z młodszej fazy okresu wpływów rzymskich (III-IV w. n. e.). Przy granicy WDW Helenów oraz Parzniewa znajduje się stanowisko archeologiczne nr C-97 (decyzja o wpisie do rejestru nr A1076 z 1974-10-11, postanowienie o wpisie do księgi C z 2013-08-30), gdzie zlokalizowane było miejsce produkcji, huta z epoki żelaza, okresu wpływów rzymskich. Czwarte ze stanowisk archeologicznych, nr C-81 (decyzja o wpisie do rejestru nr A1009 z 1973-01-15, postanowienie o wpisie do księgi C rejestru z 2013-08-30), leży na pograniczy Kań oraz Nowej Wsi. Tam również znajdują się ślady prowadzonej produkcji z czasów epoki żelaza.

Na terenie gminy położone są również liczne stanowiska archeologiczne nie objęte wpisem do rejestru zabytków. Stanowiska te położone są głównie w rejonie miejscowości Pęcice, ale pojedyncze stanowiska występują również w Helenowie, Komorowie Wsi, Suchym Lesie, Sokołowie, Regułach, Michałowicach Osiedlu, Michałowicach Wsi i Opaczy Małej.

Ryc. 20. Stanowiska archeologiczne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Michałowice i Zarządzenia Nr 218/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Michałowice

Sposób uwzględnienia zabytków objętych formami ochrony:

W planie ogólnym gminy Michałowice, w rejonach występowania zabytków, wyznaczono odpowiednie strefy oraz wskaźniki zagospodarowania umożliwiające zachowanie i ochronę dziedzictwa kulturowego, w tym:

- zachowane parki podworskie wskazano jako strefy zieleni i rekreacji (SN) ustanawiając profile dodatkowe uwzględniające ich dotychczasowe i możliwe do rozwoju funkcje;
- układ urbanistyczny osiedla „Strzecha Polska”, pojedyncze wille oraz zabytkowe ogrody zostały objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków objęte zostały strefami otwartymi (SO) lub zieleni i rekreacji (SN);
- pozostałe stanowiska archeologiczne, w większości, również położone są w zasięgu stref otwartych (SO) lub stref zieleni i rekreacji (SN); jednak część z nich lub ich fragmenty znalazły się m.in. w zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) – najczęściej sytuacja ta spowodowana była istniejącym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem tych terenów pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- dla stref położonych w rejonach, gdzie występują obszary i obiekty zabytkowe, w planie ogólnym, określono również wskaźniki zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem i umożliwiające ich ochronę, w tym w strefach zieleni i rekreacji ustalono wysoki wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 70% - 80% oraz wysokość zabudowy dostosowaną do charakteru zabudowy zabytkowej;
- na obszarach, które położone są w zasięgu zabytków objętych formami ochrony nie wskazywano obszaru uzupełnienia zabudowy.

Bardziej szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych, gdyż stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów zabytkowych nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

10.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Katalog Pomników Zagłady znajduje się w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. Żaden z nich nie znajduje się na terenie gminy Michałowice, ani w odległości 100 m (max. pasie gruntu stanowiącym strefę ochronną) od jej granic. W związku z powyższym uwarunkowania te nie miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

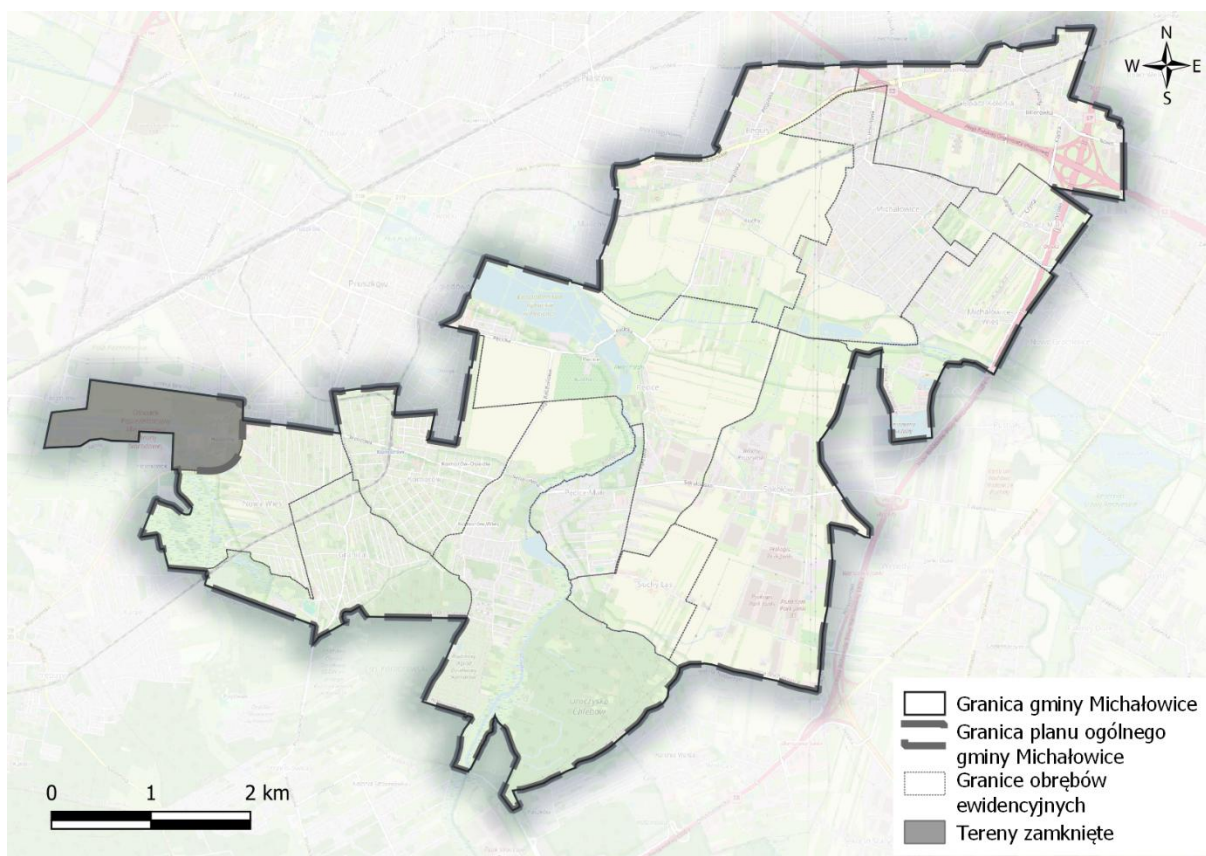
10.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Teren zamknięty zdefiniowany jest w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne. Są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Są one ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji, w której określane są również granice tych terenów.

Decyzjami nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. oraz nr 161/MON z 17 listopada 2021 r. potwierdzono ustalony wcześniej teren zamknięty na terenie obrębu WDW Helenów, na dz. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6. Teren obejmuje także jedną działkę na terenie sąsiedniej gminy. Helenów mieści się we wschodnim krańcu gminy. Znajduje się tam zabytkowy zespół pałacowo-parkowy mieszczący Ośrodek Reprezentacyjny Ministerstwa Obrony Narodowej.

Na terenie gminy nie ma terenów zamkniętych określanych w drodze decyzji ministra właściwego ds. transportu.

Ryc. 21. Tereny zamknięte na terenie gminy Michałowice



Źródło: opracowanie własne na podstawie decyzji nr 161/MON z 17 listopada 2021 r. zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej

Sposób uwzględnienia terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

Zgodnie z art. 13 a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny gminy obejmuje obszar gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z powyższym z obszaru planu ogólnego wyłączono teren zamknięty na terenie obrębu WDW Helenów. Wokół ww. terenu zamkniętego nie wyznaczono stref ochronnych i w związku z tym uwarunkowania te nie miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

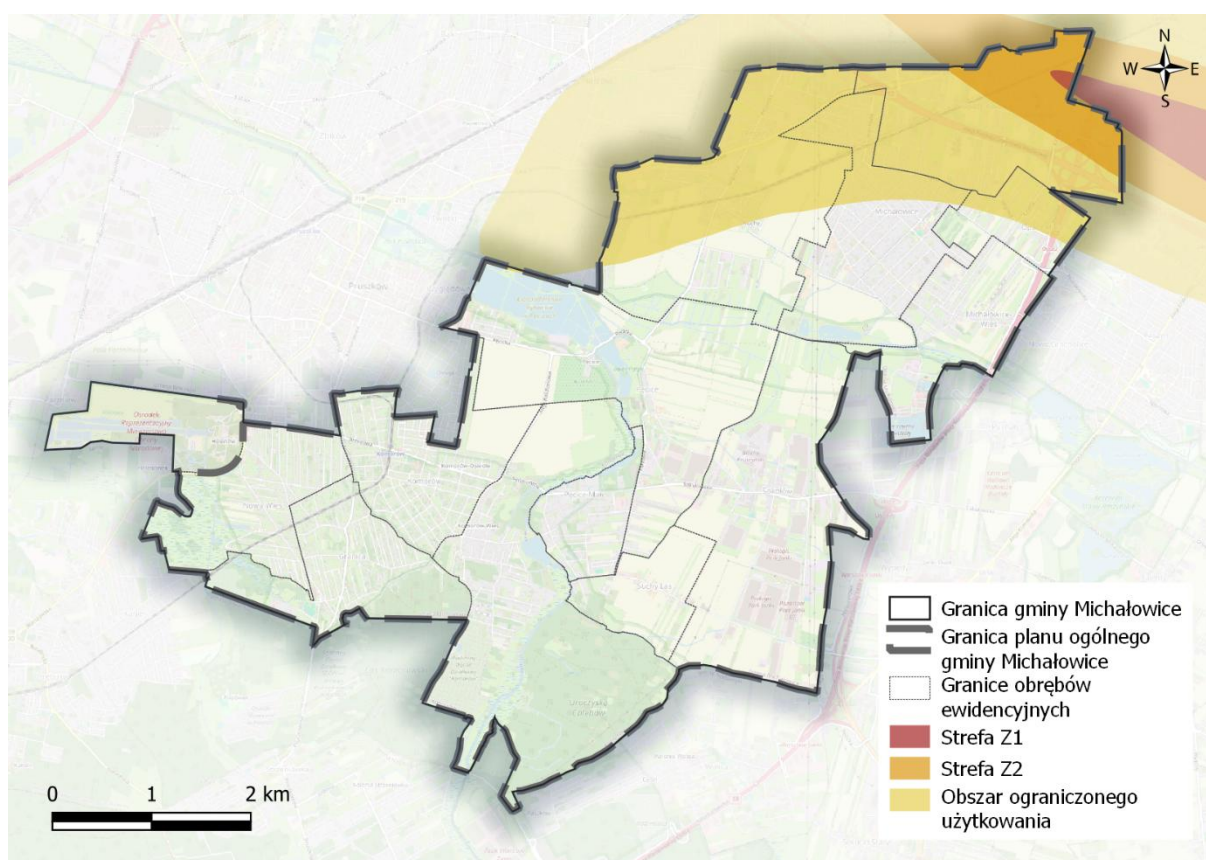
10.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania wyznaczany jest dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej, instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, wokół obiektów jądrowych oraz w niektórych przypadkach dla instalacji wymagających pozwolenia zintegrowanego, jeżeli z przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Sejmik

województwa lub rada powiatu wyznaczając obszar ograniczonego użytkowania określa granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów.

Na terenie gminy znajdują się obszary ograniczonego użytkowania wynikające z bliskości lotniska im. F. Chopina na Okęciu. Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska na Okęciu został wyznaczony w drodze uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Ustalono go na podstawie wyników badań akustycznych.

Ryc. 22. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie



Źródło: opracowanie własne na podstawie Uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie

Na terenie tego obszaru ograniczonego użytkowania określono, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, a w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach.

W obszarze wyróżnia się dwie strefy:

- Z1 (której granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska),
- Z2 (której granicę wyznacza od zewnątrz izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1).

Strefa Z1 w obrębie gminy Michałowice obejmuje niewielki obszar obejmujący kilkanaście działek z zabudową mieszkaniową, działki niezabudowane oraz fragmenty takich działek. W strefie tej zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, a także lokalizowania nowych budynków i zmiany funkcji istniejących budynków na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Strefa Z2 obejmuje duży obszar Opaczy Kolonii po obu stronach torów kolejki WKD, na terenie którego znajdują tereny mieszkaniowe, magazynowe, usługowe, a także niezagospodarowane jeszcze działki. Na terenie tej strefy zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej lub pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także lokalizowania nowych budynków i zmiany funkcji istniejących budynków na szpitale i domy opieki społecznej lub pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Sposób uwzględnienia obszarów ograniczonego użytkowania:

W planie ogólnym gminy Michałowice uwzględniono poszczególne strefy obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w następujący sposób:

- w strefie Z1 unikano wprowadzania stref dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej i w związku z tym wprowadzono strefę usługową (SU);
- w strefie Z2 i na pozostałym obszarze ograniczonego użytkowania brak jest możliwości uwzględnienia wymagań określonych dla tych stref w przepisach odrębnych. W związku z powyższym wskazano tutaj różne strefy zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Bardziej szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów, w tym np. zakaz realizacji wybranych rodzajów usług, zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych

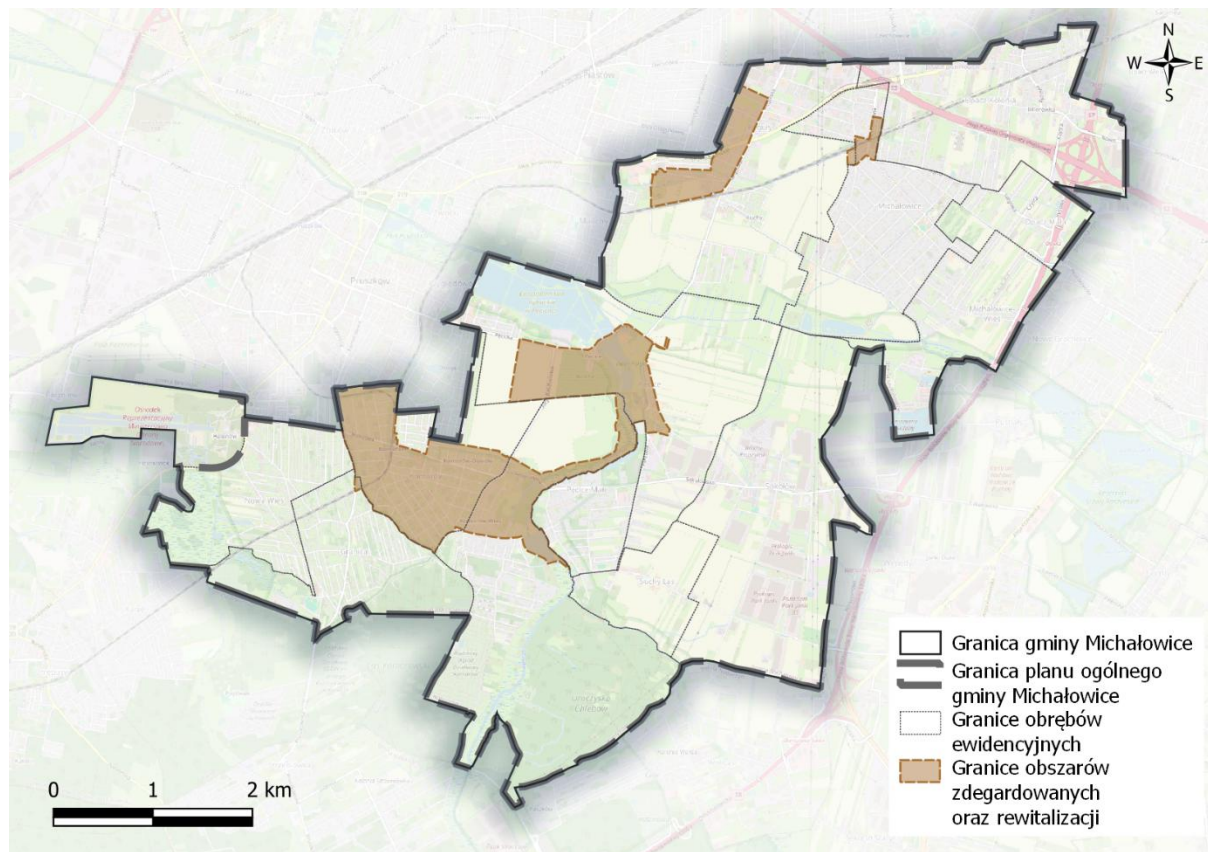
10.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Michałowice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. W związku z tym uwarunkowania te nie miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

10.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji zostały ustalone w uchwale nr III/16/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice. Obszar rewitalizacji składa się z 5 podoobszarów i zajmuje cały obszar zdegradowany. Są to obszary koncentracji negatywnych zjawisk poparte wynikami badań ankietowych, a także oceną Zespołu ds. rewitalizacji. Położone są w obrębach: Komorów Osiedle, Komorów Wieś, Pęcice, Reguły i Michałowice Osiedle.

Ryc. 23 Obszary zdegradowane i rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podst. uchwały nr III/16/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

Dokument, który określił cele i działania w ww. obszarach to Gminny Program Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2024-2030, który przyjęty został uchwałą nr XI/105/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2025 r. Zgodnie z postanowieniami art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy o rewitalizacji, gminny program rewitalizacji obejmuje listę planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, na które składają się w szczególności działania o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcyjnym i technicznym. Wśród przedsięwzięć rewitalizacyjnych w Programie wskazano m.in.:

- Zagospodarowanie przestrzeni Parku w Regułach;

- Zagospodarowanie terenu zielonego przy Przychodni Zdrowia w Regułach przy ul. Dworcowej;
- Budowę Centrum Aktywności Lokalnej w Michałowicach;
- Sołtysówka nasze miejsce - utworzenie Placu Zabaw wraz z infrastrukturą towarzyszącą i mini sceną;
- Zagospodarowanie terenu wokół Zalewu Komorowskiego Etap III;
- Dom Idei Miasta Ogrodu w Komorowie – Zielona willa Grabowskich (Remont obiektu zabytkowego i nadanie mu nowych funkcji kulturowych);
- Kultura w domu letniskowym Al. Marii Dąbrowskiej 42 - adaptacja na potrzeby działalności organizacji pozarządowych, stworzenie miejsca organizowania wystaw kulturalnych dotyczących Komorowa jako miasta ogrodów;
- Aleja Marii Dąbrowskiej w Komorowie – na nowo (zagospodarowanie terenu zielenią i drobnej infrastruktury);
- Wykorzystanie przestrzeni Przychodni Zdrowia w Regułach przy ul. Dworcowej - udowa placówki użyteczności publicznej na potrzeby służby zdrowia, przychodni, usług medycznych, fitnessu, opieki wytchnieniowej, siedziby GOPS Gminy Michałowice oraz sprzedaży leków;
- Stworzenie nowej przestrzeni publicznej ulic Słowackiego i Prusa w Komorowie - Stworzenie spójnego ciągu pieszego: Przebudowa ulic Słowackiego i Prusa, tak aby stworzyć atrakcyjny ciąg pieszy łączący oba place.

Rada Gminy Michałowice nie podjęła uchwały w sprawie ustanowienia w obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Sposób uwzględnienia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji:

W planie ogólnym gminy Michałowice uwzględniono obszary zdegradowane i rewitalizacji poprzez wyznaczenie, na obszarach, gdzie mają być realizowane inwestycje z zakresu budowy, remontów obiektów usług społecznych, właściwych stref: usługowych (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN) lub stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w których określono odpowiednie profile dodatkowe i wskaźniki zagospodarowania. Ponadto w rejonie, gdzie planowane są przedsięwzięcia z zakresu realizacji terenów zieleni (np. parki, zagospodarowanie terenu wokół zalewu) wprowadzono strefy zieleni i rekreacji (SN) lub strefy otwarte (SO),m w których określono odpowiednie profile dodatkowe i wskaźniki zagospodarowania.

10.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

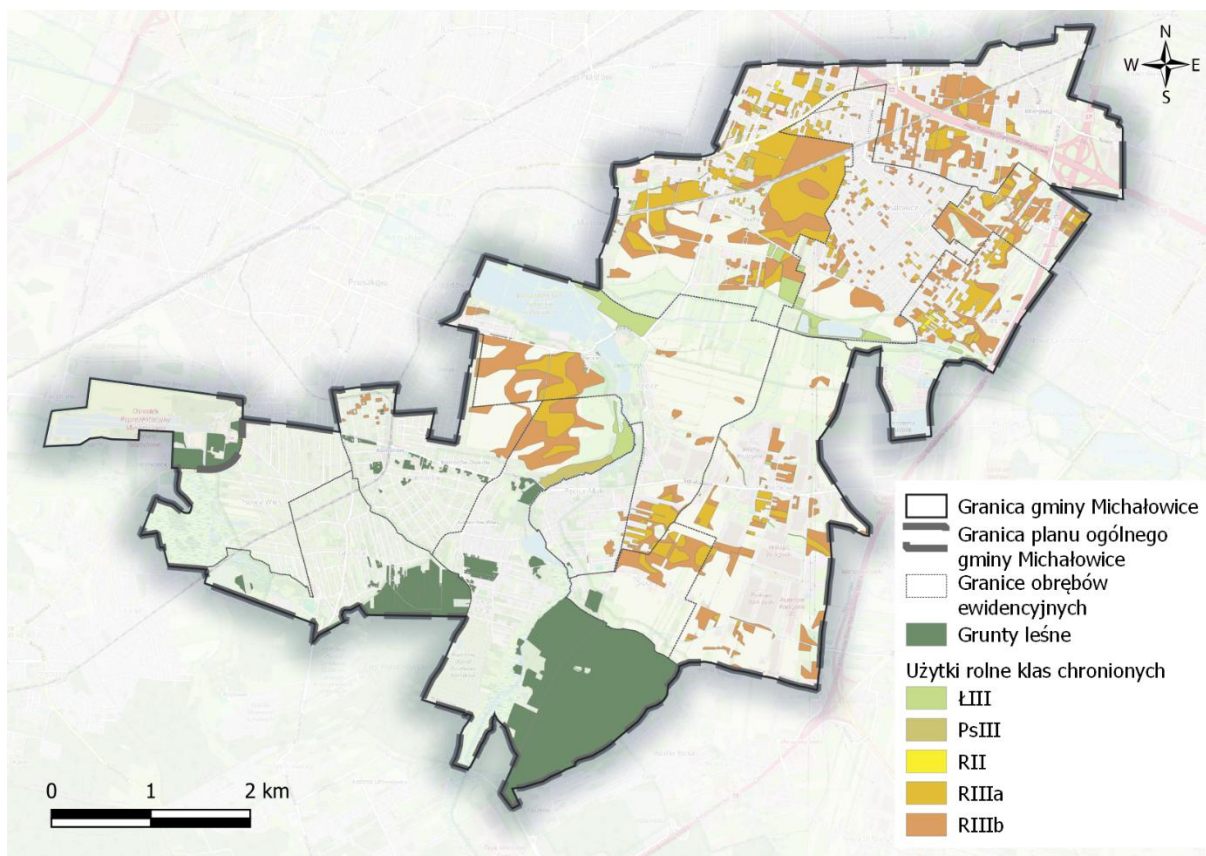
Zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska, obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją może wyznaczyć rada powiatu, w drodze uchwały, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Rada powiatu

pruszkowskiego nie ustanowiła takiej uchwały. W związku z powyższym uwarunkowania te nie miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

10.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Michałowice zidentyfikowano następujące grunty rolne klas chronionych: łąki, pastwiska i użytki rolne klasy III, a także użytki rolne klasy II. Najlepszy klasy gruntów występują przy północnej granicy gminy na terenie Reguł oraz w Michałowicach Wsi. Największe ze wspomnianych wyżej pastwisk i łąk położone są w sąsiedztwie Stawów Pęcickich, doliny rzeki Utraty w obrębie Komorów Wieś oraz nieopodal zbiorników retencyjnych w Michałowicach. Należy zwrócić uwagę, że znaczna część gruntów rolnych klas chronionych choć uzyskała w procedurach uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze to do tej pory pozostają one w użytkowaniu rolniczym (w szczególności działki KOWR).

Ryc. 24 Grunty rolne klas chronionych oraz grunty leśne



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków (aktualność na dzień 15.04.2025 r.) i zasobów gminy Michałowice

Najcenniejsze grunty leśne stanowią Uroczysko Chlebów oraz Las Komorowski znajdujące się przy południowej granicy gminy, a także zadrzewienia na terenie WDW Helenów.

Sposób uwzględnienia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych:

W planie ogólnym gminy Michałowice, w rejonach występowania użytków rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych, z założenia, wyznaczano odpowiednie strefy oraz wskaźniki zagospodarowania umożliwiające zachowanie i ochronę gruntów rolnych i leśnych. Jednak takie założenie było niemożliwe do zastosowania we wszystkich rejonach gminy, gdzie występują ww. użytki ze względu na fakt obowiązywania planów miejscowych, które przeznaczają znaczne połacie gruntów pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. W związku z powyższym:

- strefy otwarte (SO) zostały wyznaczone w obszarach gruntów rolnych położonych w Pęcicach i Komorowie (w rejonie Alei Kasztanowej), w Suchym Lesie oraz miejscowo w innych fragmentach gminy gdzie występują grunty rolne klas chronionych, a także na obszarze gruntów leśnych Lasu Chlebowskiego i w obrębie Granica, w strefach tych określono ponadto wysoki wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nie wskazywano obszaru uzupełnienia zabudowy;
- natomiast na części gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III w Regułach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe wprowadzono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefy usługowe (SU); należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że część stref otwartych w rejonie ul. Topolowej i Granicznej, a także Alei Samorządu Terytorialnego (działki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - KOWR) wprowadzono na skutek uwzględnienia stanowisk organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego (stanowisko Zarządu Województwa Mazowieckiego).

10.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Michałowice nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zdefiniowanych i określonych w ustawie Prawo Ochrony Środowiska oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W związku z powyższym uwarunkowania te nie miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

10.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego. Gmina Michałowice leży w bardzo dalekiej odległości od Morza Bałtyckiego,

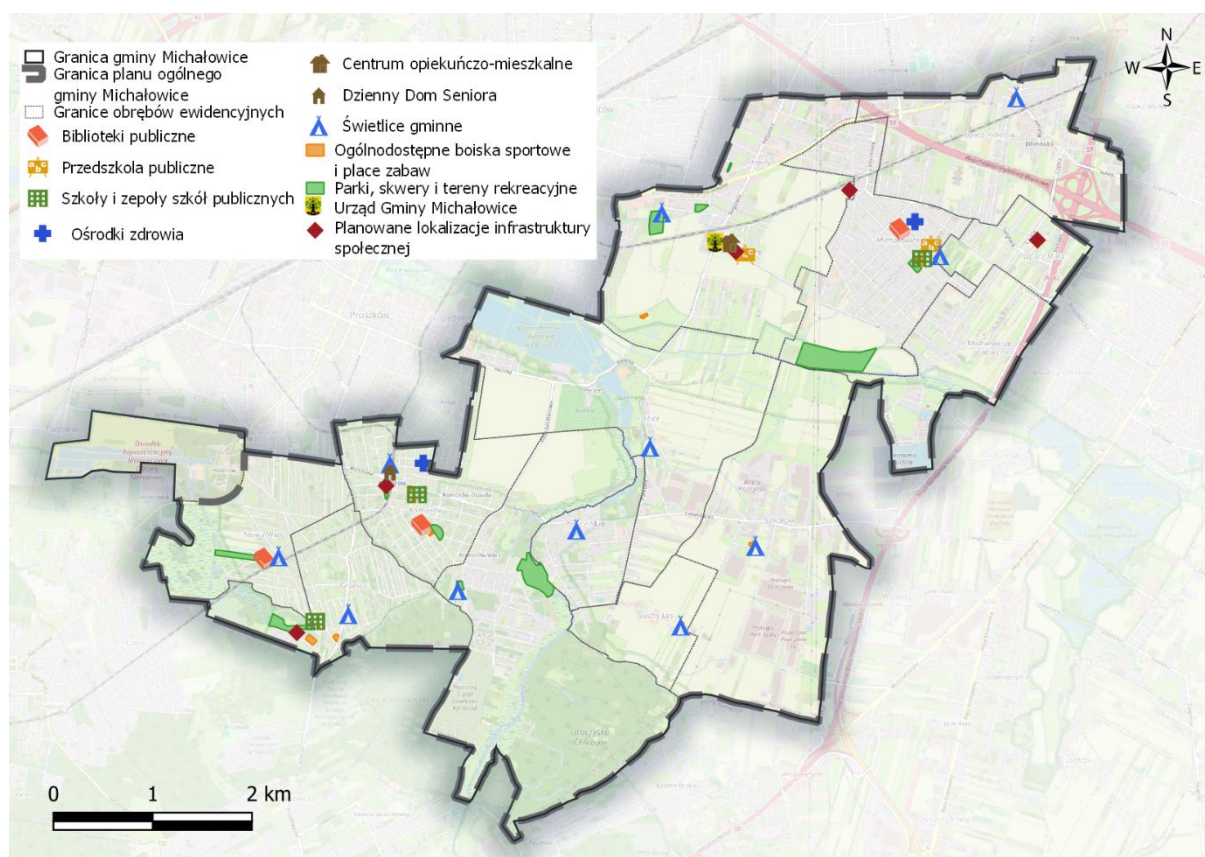
w związku z czym nie obejmują jej zapisy dotyczące pasa nadbrzeżnego. W związku z powyższym uwarunkowania te nie miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

10.22. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Istniejące i projektowane obiekty infrastruktury społecznej

Do obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Michałowice można zaliczyć różnorodny katalog usług z zakresu edukacji, nauki, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, a także świetlice wiejskie. Obiekty infrastruktury społecznej rozmieszczone są w miarę równomiernie na terenie gminy ze szczególnym uwzględnieniem centrów największych miejscowości. Największe skupienie takich obiektów jest w Komorowie i Michałowicach. Planowany jest również dalszy rozwój takich inwestycji w Regułach w rejonie przystanku WKD oraz w sąsiedztwie istniejących obiektów jak urząd gminy, komisariat policji, przedszkole i Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne. Planowane jest również uzupełnienie sieci świetlic wiejskich.

Ryc. 25. Obiekty infrastruktury społecznej



Źródło: opracowanie własne

Sposób uwzględnienia istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury społecznej:

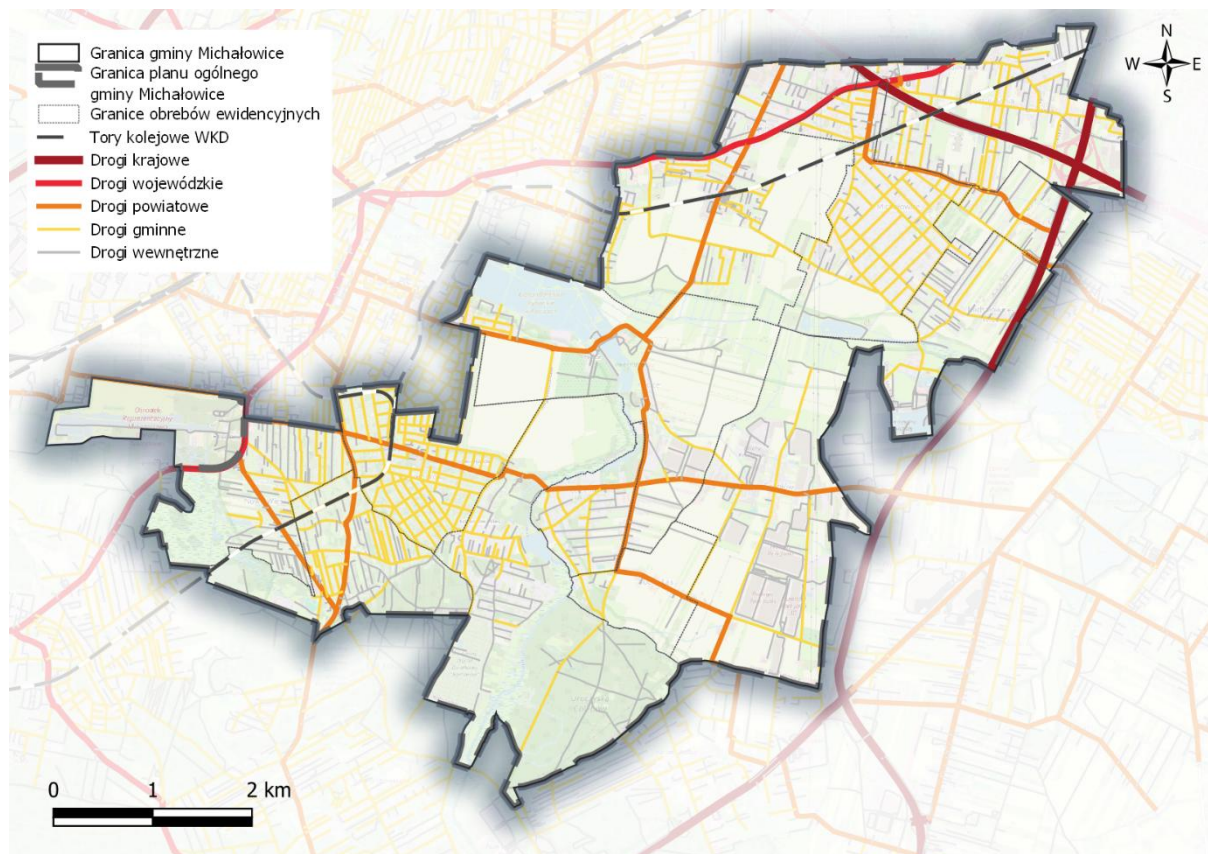
Ustawa nie przewiduje strefy planistycznej dedykowanej wyłącznie infrastrukturze społecznej, w związku z czym obiekty te (zarówno istniejące jak i planowane) umieszcza się w strefach wielofunkcyjnych. Obiekty wyróżniające się od sąsiedniej zabudowy zostały wyznaczone jako strefy usługowe np. tereny usług społecznych przy ul. Szkolnej w Michałowicach, budynek urzędu gminy oraz sąsiadujące obiekty usług publicznych w Regułach przy ul. Kuchy, czy tereny szkół i obiektów sportowych w Komorowie i Granicy. W takich przypadkach ustalono indywidualne wskaźniki urbanistyczne w oparciu o stan istniejący lub parametry wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część terenów otwartych istotnych pod względem społecznym została wyznaczona jako strefy zieleni i rekreacji.

Obiekty infrastruktury społecznej mogą podlegać szczególnym ograniczeniom w zagospodarowaniu terenu wynikającym z ich funkcji. Niektóre z nich podlegają np. ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, czy lokalizacji w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, transportowej lub innych zagrożeń środowiskowych. Plan ogólny nie wskazuje precyzyjnie nowych miejsc przeznaczonych pod lokalizację nowych obiektów infrastruktury społecznej, które ze względu na swój charakter mogą być lokalizowane w różnych strefach planistycznych. Szczegółowe zasady lokalizacji tych obiektów, zostaną zatem ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych.

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury transportowej

Na terenie gminy Michałowice występują ważne połączenia komunikacyjne, w tym m.in. drogi krajowe (drogi ekspresowe S2 oraz S7/S8), a także droga wojewódzka nr 719 (Aleje Jerozolimskie i ul. Grodziska). Jest kilka dróg powiatowych, a pozostałe połączenia mają głównie charakter lokalny. Przez teren gminy przebiega również linia kolejowa Warszawskiej Kolei Dojazdowej z pięcioma przystankami: Opacz, Michałowice, Reguły, Komorów, Nowa Wieś Warszawska. Linia WKD oraz jej przystanki na terenie gminy Michałowice stanowią główną oś, wzdłuż której przez lata kształtował się układ urbanistyczny gminy. WKD stanowi również główny element transportu zbiorowego pomiędzy miejscowościami zlokalizowanymi w sąsiedztwie jej przystanków i Warszawą oraz Pruszkowem.

Ryc. 26. Infrastruktura transportowa



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT

Sposób uwzględnienia istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury transportowej:

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy(...) strefę komunikacyjną można wyznaczyć wyłącznie dla dróg o klasie nie niższej niż zbiorcza i tylko dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. W gminie Michałowice na terenach WKD oraz w pasach drogowych najważniejszych dróg, w tym ekspresowych znajdują się natomiast drogi obsługujące ruch lokalny np. drogi serwisowe, dojazdowe, wewnętrzne i często nie mają one ustalonych precyzyjnie określonych linii rozgraniczających (są położone na wspólnych działkach). Biorąc pod uwagę powyższe zdecydowano się na wydzielenie dla tych obszarów stref infrastrukturalnych (SI) zamiast komunikacyjnych (SK). Wprowadzenie stref komunikacyjnych uniemożliwiłoby późniejsze wydzielenie w planach miejscowych w ich zasięgu takich terenów jak teren drogi lokalnej, czy teren drogi dojazdowej, a także teren komunikacji drogowej wewnętrznej, czy drogi rowerowej. Natomiast zgodnie z wymienionym powyżej rozporządzeniem w strefie infrastrukturalnej (w profilu

podstawowym) znajdują się tereny komunikacji co oznacza, że w zasięgu tych stref możliwe będzie wydzielenie w planach miejscowych wszystkich terenów komunikacji – zarówno dróg ekspresowych, jak i komunikacji drogowej wewnętrznej, czy pieszo-rowerowej.

Również inne lokalne istniejące i planowane układy komunikacyjne wydzielano jako odrębne strefy infrastruktury (SI) lub włączano do sąsiadujących stref, gdzie zgodnie z rozporządzeniem teren komunikacji można wyznaczyć na podstawie katalogu profili podstawowych. Parkingi „Parkuj i jedź” na terenie gminy zostały włączone do stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

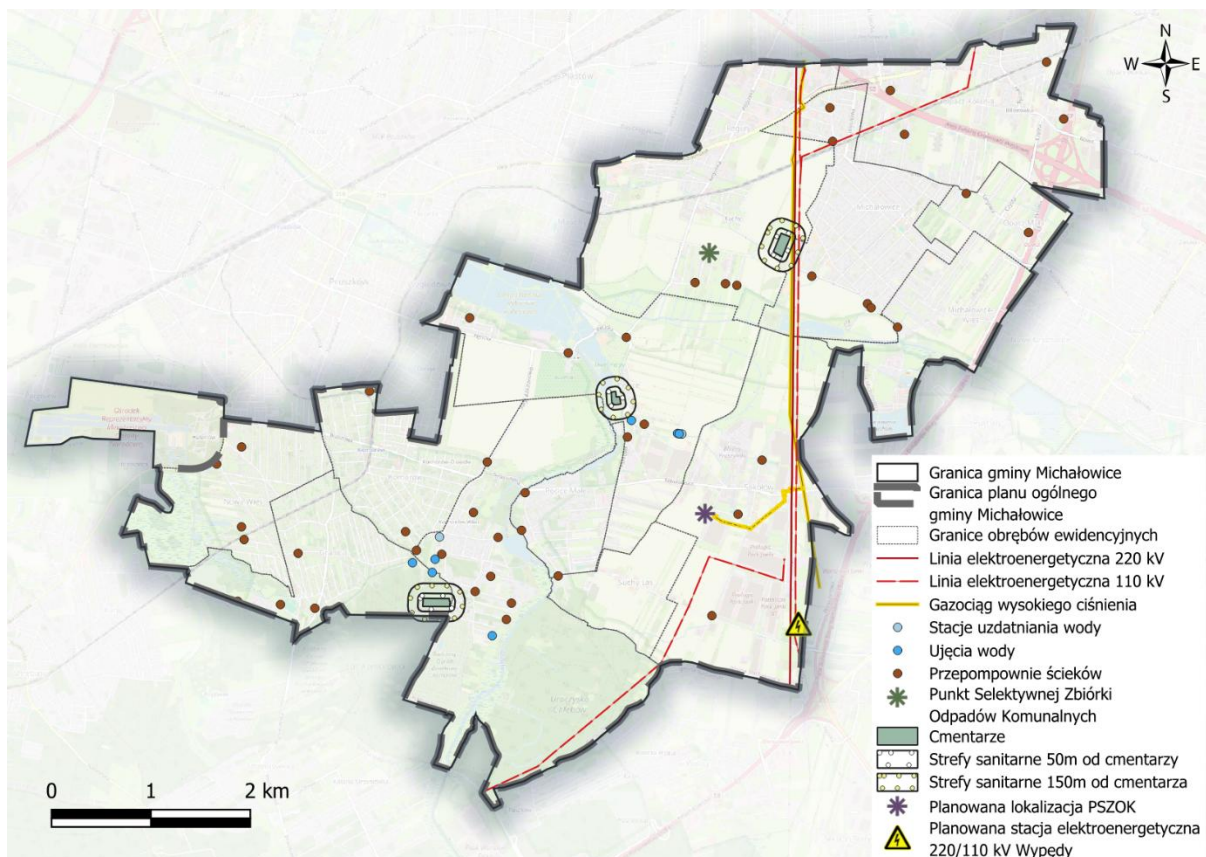
Na terenie gminy Michałowice, pomimo oddziaływania komunikacyjnego związanego z działaniem Lotniska Chopina oraz oddziaływania planowanej inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, nie przewiduje się specjalnych inwestycji z zakresu infrastruktury transportowej. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotnisk uwzględniono ustalając odpowiednie strefy planistyczne wraz oraz właściwą maksymalną wysokością zabudowy. Należy mieć na uwadze, że przy sporządzaniu planów miejscowych konieczne jest uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (strefy BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (szczegółowe dane dotyczące LUN i stref BRA dostępne są na stronie internetowej Urzędu Lotnictwa Cywilnego).

Ponadto należy zauważyć, że zakres planu ogólnego nie obejmuje ustalania linii zabudowy, które będą mogły być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zapewniając odpowiednie ograniczenia w strefach z ograniczeniami w zagospodarowaniu, przykładowo od terenów kolejowych. Odpowiednie odsunięcia w ww. strefach zostaną wprowadzone na etapie sporządzania planów miejscowych.

Istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej

Na terenie gminy Michałowice zidentyfikowano istotne elementy infrastruktury technicznej takie jak linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć, gazociągi wysokiego i średniego ciśnienia, stacje uzdatniania wody Komorów i Pęcice, ujęcia wody, przepompownie ścieków oraz Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Regułach, który planowany jest do przeniesienia do Sokołowa. W sąsiedztwie linii 220 kV w Sokołowie planowana jest inwestycja PSE - stacja „Wypędy”. Na terenie gminy położone są również trzy czynne cementarze.

Ryc. 27 Infrastruktura techniczna i cmentarze



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDOT10k (aktualność na dzień 18.07.2025 r.) i zasobów gminy Michałowice

Linie elektroenergetyczne:

Przez teren gminy Michałowice przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV relacji Kozienice-Mory, Kozienice-Piaseczno. W sąsiedztwie tej linii 220 kV w Sokołowie planowana jest inwestycja PSE - „Budowa Stacji Elektroenergetycznej 220/110 kV Wypędy wraz z wprowadzeniem linii 220 kV Kozienice-Mory, Mory-Piaseczno”.

W rejonie Sokołowa, Michałowic, Reguł oraz Opaczy Kolonii przebiegają również napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV.

Ograniczenia w sposobie użytkowania, w tym zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w związku z przebiegiem napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć dotyczą pasów technologicznych o szerokości:

- dla linii 220 kV – 50 m (po 25 m od osi linii),
- dla linii 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii).

Pasy technologiczne dotyczą również linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, jednak ze względu na skalę opracowania planu ogólnego, możliwość i ekonomiczną opłacalność ich skablowania, nie wskazano w projekcie planu ogólnego ww. linii i nie wprowadzono od nich pasów technologicznych oraz ograniczeń w sposobie

zagospodarowania terenów, w tym zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. Ewentualne ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych będą wprowadzone w sporządzanych planach miejscowych. W zasięgu pasów technologicznych wskazane jest ustalenie w planach miejscowych:

- zakazu realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
- lokalizacji pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem),
- zakazu tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
- zakazu sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
- wprowadzenia ograniczeń dla lokalizacji urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych wokół słupów i na załomach trasy linii.

Gazociągi:

We wschodniej części gminy zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 MOP 5,5 MPa, relacji Mory – Wola Karczewska. Dla gazociągu tego obowiązuje 30 metrowa szerokość strefy kontrolowanej, a dla budynków użyteczności publicznej 32,5 m. W rejonie ul. Wspólnoty Wiejskiej występuje z kolei gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 5,5 MPa zasilający stację redukcyjno-pomiarową Sokołów. Szerokość strefy kontrolowanej dla tego gazociągu wynosi 30 m.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w strefie kontrolowanej m.in.:

- nie należy wznosić obiektów budowlanych,
- nie należy urządzać stałych składów i magazynów,
- nie należy podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
- nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3 m od gazociągu.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Pozostałe ograniczenia uwzględniane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefy kontrolowane dotyczą również gazociągów średniego i niskiego ciśnienia. Najważniejsze gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane są wzdłuż głównych ulic i mogą stanowić gazociągi bazowe dla dalszej gazyfikacji. Ze względu na skalę opracowania planu ogólnego, możliwość i ekonomiczną opłacalność ich przebudowy, nie wskazano w projekcie planu ogólnego ww. gazociągów i nie wprowadzono od nich stref kontrolowanych oraz ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów, w tym zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Ewentualne ograniczenia od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia będą wprowadzone w sporządzanych planach miejscowych.

Ujęcia wody i stacje uzdatniania:

Ujęcia wody na terenie gminy Michałowice położone są głównie w środkowej i południowej części gminy, w Granicy, Komorowie i w Pęcicach ze stacjami uzdatniania w Komorowie i Pęcicach. Północna część gminy zaopatrywana jest w wodę z sieci wodociągowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie.

W otoczeniu ujęć wód wyznaczane są strefy ochrony bezpośredniej. Są to ogrodzone tereny wokół studni (zazwyczaj ok. 10–15 m od niej – dla studni wierconych), wyznaczany w celu ochrony jakości wód przed zanieczyszczeniami. Obowiązuje tam zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia oraz ograniczenie przebywania osób trzecich, a teren ten powinien być zagospodarowany zielenią.

Przepompownie ścieków:

Przepompownie ścieków to niewielkie obiekty infrastruktury technicznej rozproszone na całym obszarze gminy (w sąsiedztwie terenów zabudowanych). Są to urządzenia, które nie wymagają wyznaczenia specjalnych terenów, czy odrębnych stref w projekcie planu ogólnego.

Cmentarze:

W gminie Michałowice położone są trzy czynne cmentarze: w Pęcicach, Komorowie i Michałowicach. Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Odległości podane w rozporządzeniu odnoszą się do zabudowań, a nie terenów przeznaczonych pod dane funkcje. Istniejące cmentarze, a w szczególności te w Komorowie i Pęcicach położone są na obszarach zainwestowanych oraz w rejonach, gdzie od lat obowiązują plany miejscowe. Istniejące zagospodarowanie, a także ustalenia planów miejscowych (w tym nieprzekraczalne linie zabudowy) uwzględniają ww. ograniczenia. W związku z powyższym na etapie sporządzania nowych planów miejscowych należy utrzymać odpowiednie zapisy ograniczające możliwość realizacji w strefach ochrony sanitarnej m.in. zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Wprowadzenie ww. ograniczeń jest niemożliwe w planie ogólnym ze względu na jego zakres.

Inna infrastruktura techniczna:

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy(...) w planie ogólnym w każdej strefie (w profilu podstawowym) znajdują się tereny infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem, że będą to tereny o powierzchni nie większej niż 5000 m²). W związku z powyższym dla małych powierzchniowo obiektów infrastruktury technicznej nie ma konieczności wyznaczania odrębnych stref infrastrukturalnych.

Sposób uwzględnienia istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej:

Istniejące i planowane takie obiekty jak : stacja „Wypędy” i Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów oraz stacje uzdatniania wód i wybrane ujęcia wód zostały wyznaczone jako strefy infrastrukturalne (SI), natomiast pozostała infrastruktura została włączona do stref, w których jednym z profili podstawowych są tereny infrastruktury technicznej. Strefy zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Częściowo przebieg infrastruktury został zabezpieczony z wykorzystaniem stref otwartych oraz ograniczeniem obszaru uzupełnienia zabudowy, jednak plan ogólny ze względu na ogólny charakter nie pozwala na wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w związku z czym precyzyjne strefy ograniczeń od infrastruktury technicznej będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach administracyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, tereny telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji, linii gazowych, elektroenergetycznych, dopuszczone są we wszystkich strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego, jako teren infrastruktury technicznej bez ograniczenia powierzchniowego.

Dla istniejących czynnych cmentarzy wyznaczono strefy cmentarzy (SC). Strefy SC obejmują również planowane powiększenie cmentarzy – zgodnie z granicami określonymi w planach miejscowych. Wokół tych stref wyznaczono głównie strefy usług (SU), infrastruktury (SI), zieleni i rekreacji (SN) oraz otwarte (SO). Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SJ) położone w zasięgu stref sanitarnych wyznaczone zostały zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowym, w których zawarto zapisy gwarantujące realizację zabudowy w bezpiecznej odległości od cmentarza.

10.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie gminy Michałowice nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. W granicach gminy, zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego wyznaczono następujące typy i podtypy krajobrazów:

Tab. 6 Typy i podtypy krajobrazów zidentyfikowane w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego. Źródło: Dane przestrzenne do Audytu krajobrazowy województwa

mazowieckiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Typ krajobrazu	Kod krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Przybliżony udział w powierzchni gminy Michałowice [%]
9. Miejskie	14-318.72-080	9b. Miejscowości o charakterze współczesnym	32,5
6. Wiejskie	14-318.76-031 14-318.76-087	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	11,0
	14-318.76-010 14-318.76-120	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	10,5
3. Leśne	14-318.72-092 14-318.76-131	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	8,5
2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne	14-318.76-032 14-318.76-046	2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	8,5
10. Wielkomiejskie	14-318.76-011	10d. Wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo-magazynowe	6,0
6. Wiejskie	14-318.72-048	6e. Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk	5,0
10. Wielkomiejskie	14-318.76-099	10c. Obszary zabudowy mieszkaniowej	4,0
8. Podmiejskie i osadnicze	14-318.76-122	8a. Leśno-osadnicze o charakterze willowym	3,5
14. Komunikacyjne	14-318.76-021	14a. Węzły komunikacyjne i transportowe	3,5
2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne	14-318.72-012	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	3,0
6. Wiejskie	14-318.76-101	6a. Sztuczne zbiorniki wodne	2,5
8. Podmiejskie i osadnicze	14-318.72-074	8e. Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód	1,5

- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych;
- Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych;
- Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe;
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
- Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód;
- Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo.

Wybrane rekomendacje i wnioski dla krajobrazów leśnych (3b) – Uroczysko Chlebów oraz lasy na terenie obrębu Granica i Komorów Wieś:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;

- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej;
- Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych;
- Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi;
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności.

Wybrane rekomendacje i wnioski dla krajobrazów wiejskich (6c, 6d i 6e) – tereny otwarte w sąsiedztwie Alei Kasztanowej (Pęcice/Komorów), rejon granic obrębów Pęcice, Suchy Las i Sokołów, północna część obrębów Pęcice i Sokołów oraz południowa część obrębów Reguły, Michałowice i Michałowice Wieś:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów zabytkowych;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz;
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt;
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
- Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód;
- Prowadzenie działań na rzecz zachowania enklaw cennych przyrodniczo siedlisk hydrogenicznnych.

Wybrane rekomendacje i wnioski dla krajobrazów wiejskich (6a) – Stawy Pęcickie:

- Prowadzenie gospodarki rybackiej z poszanowaniem potrzeb ochrony środowiska;
- Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych;
- Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów;

- Zachowanie cennych przyrodniczo ekosystemów wodnych, mogących stanowić element lokalnych korzyści ekologicznych;
- Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód.

Wybrane rekomendacje i wnioski dla krajobrazów podmiejskich i osadniczych (8a) – tereny zabudowane w Pęcicach, Pęcicach Małych i Suchym Lesie:

- Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem terenów leśnych;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym, umożliwiający ochronę unikatowych wartości krajobrazu;
- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych;
- Utrzymanie mało przekształconych antropogenicznie siedlisk przyrodniczych w celu zachowania różnorodności biologicznej;
- Ochrona lokalnych powiązań przyrodniczych na obszarze zabudowanym z systemem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym.

Wybrane rekomendacje i wnioski dla krajobrazów miejskich (9b) – tereny zabudowane w Komorowie, Nowej Wsi i Granicy:

- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza;
- Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej;
- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej;
- Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;

- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną;
- Zachowanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei;
- Zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście;
- Utrzymanie zróżnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych;
- Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej;
- Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych.

Wybrane rekomendacje i wnioski dla krajobrazów komunikacyjnych (6a) – Trasy S2 oraz S7/S8:

- Dbłość o estetykę tras i węzłów komunikacyjnych;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Utrzymanie istniejącej zieleni izolacyjnej, osłonowej i ozdobnej oraz zwiększanie powierzchni pokrytych roślinnością z wykorzystaniem szarej infrastruktury;
- Tworzenie zielonych korytarzy poprzez zapewnienie roślinności, zwłaszcza wysokiej, wzdłuż tras komunikacyjnych;
- Zachowanie powiązań szlaków migracyjnych fauny poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych.

Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym:

Ustalono w projekcie planu ogólnego gminy Michałowice strefy planistyczne oraz wskaźniki urbanistyczne umożliwiające kształtowanie ładu przestrzennego oraz krajobrazu zgodnie z wnioskami i rekomendacjami audytu krajobrazowego, w tym m.in.:

- na wybranych obszarach gminy (w zasięgu krajobrazów wiejskich, bagienno-łąkowych i leśnych), w szczególności w dolinach rzek i na obszarach lasów, wprowadzono strefy otwarte z zakazem zabudowy, w których ustalono wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz nie ustalono profili dodatkowych (z wyjątkiem terenów zieleni urządzonej) w celu: kształtowania systemu przyrodniczego, zachowania ekosystemów oraz przeciwdziałania ich degradacji, w tym zachowania powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności, ochrony terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy, ograniczania zainwestowania terenów zagrożonych powodzią i utrzymania naturalnych terenów zalewowych, ochrony jakości krajobrazu, ochrony przestrzeni rolniczej oraz gruntów leśnych;
- na obszarze Stawów Pęcickich (w zasięgu krajobrazu wiejskiego - sztuczne zbiorniki wodne) wprowadzono strefę produkcji rolniczej (SR) w celu prowadzenia dalszej gospodarki rybackiej z poszanowaniem potrzeb ochrony środowiska; w strefie tej ustalono profile dodatkowe takie jak: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód w celu zachowania cennych przyrodniczo ekosystemów wodnych, czy utrzymania naturalnych terenów zalewowych;
- w planie ogólnym wprowadzono podział obszaru gminy na strefy dopuszczające rozwój zabudowy w terenach istniejącej zabudowy (w szczególności w obszarze krajobrazów miejskich oraz podmiejskich i osadniczych), a także w rejonach planowanego jej rozwoju oraz na strefy z zakazem zabudowy w celu: utrzymania charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości, ochrony terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy, kształtowania zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym, umożliwiający ochronę unikatowych wartości krajobrazu, rozwoju obszarów zurbanizowanych uwzględniającego potrzeby i możliwości jednostki osadniczej oraz zachowania, ochrony i ekspozycji cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei; część stref otwartych wprowadzono na skutek uwzględnienia stanowisk organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego, w tym np. działki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Rolnictwa (KOWR) w Regułach (stanowisko Zarządu Województwa Mazowieckiego) oraz tereny w Pęcicach (stanowisko Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi);
- w strefach dopuszczających realizację zabudowy ustalono profile dodatkowe oraz wskaźniki służące m.in.: kształtowaniu czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca, zachowaniu i zwiększaniu terenów zieleni oraz rozwojowi błękitno-zielonej infrastruktury, ochronie walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ochronie jakości krajobrazu poprzez

przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ustalone wskaźniki służą również zachowaniu wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a co za tym idzie sprzyjają zachowaniu bioróżnorodności oraz retencji;

- strefy gospodarcze wprowadzono w rejonach, gdzie występuje istniejąca zabudowa składowo-magazynowa i rejonu te wskazane zostały w audycie jako krajobrazy wielkomijskie (wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo - magazynowe).

Zasięg stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i stref usługowych (SU) miejscami jest bardziej rozległy niż zasięg jednostek krajobrazowych wielkomijskich, mijskich, czy podmijskich i osadniczych w audycie. Uzasadnieniem dla tak wprowadzonych granic stref są m.in.:

- zasady sporządzania planu ogólnego określone m.in. w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. m.in. uwzględnienie ustaleń obowiązujących planów miejscowych;
- skala opracowania, dokładność i poziom ogólności audytu – zgodnie z zestawieniem nieuwzględnionych uwag (załącznik 11 do audytu): „Źródło informacji o pokryciu i użytkowaniu terenu stanowiły dane cyfrowe pochodzące z programu CORINE Land Cover 2018 poziomu trzeciego. Audyt opracowywany jest w skali 1:50 000, nie odnosi się w sposób szczegółowy do wszystkich lokalnych uwarunkowań. Przy wyznaczaniu krajobrazów kierowano się m.in. dominującą funkcją i stanem zagospodarowania terenu, zatem w granicach jednostek krajobrazowych możliwe jest występowanie elementów przestrzennych niezwiązanych ściśle z ich charakterystyką. (...) Rekomendacje nie mają na celu uniemożliwienia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a jedynie wskazanie pożądanych kierunków zmian w celu zachowania możliwie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju”.

Bardziej szczegółowe zasady ochrony krajobrazu zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych, gdyż stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji zabudowy nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

10.24. Opracowanie ekofizjograficzne

W opracowaniu zawarto m.in. rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, diagnozę stanu i jego funkcjonowania, wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, a także zaproponowano podział gminy ze względu na funkcjonalno-przestrzenne predyspozycje terenów (załącznik 6) oraz wskazano m.in.:

- Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej, z możliwością realizacji funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych;
- Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej;
- Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej, usługowej;

- Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej i/lub magazynowo - składowej;
- Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska przyrodniczego.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej, z możliwością realizacji funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym „doliny cieków wraz z terenami podmokłymi, zadrzewieniami o charakterze łągowo-olsowym oraz łąkami w ich dalszym otoczeniu, a także terenami leśnymi stanowią ostoje bioróżnorodności na terenie gminy oraz miejsce retencji wód, dlatego powinny zostać bezwzględnie zachowane i chronione przed zabudową. Tereny te stanowią główny korytarz ekologiczny w gminie, w obrębie którego dochodzi do migracji gatunków roślin, zwierząt i grzybów, co w efekcie prowadzi do swobodnej wymiany genów oraz wzrostu bioróżnorodności ekosystemów w regionie podwarszawskim. W połączeniu z terenami otwartymi, rolnymi w dolinie Raszynki i sąsiedztwie Stawów Pęcickich (...) pełnią istotną rolę w przewietrzaniu gminy oraz aglomeracji Warszawskiej. O istotnej randze tych terenów świadczy fakt, że zostały włączone do systemu obszarów chronionych m.in. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. (...) Tereny systemu przyrodniczego gminy mają znaczny potencjał do wykorzystania ich w kierunku rekreacyjno-wypoczynkowym, jednakże wyłącznie pod warunkiem braku negatywnego wpływu na środowisko. (...) Funkcja rekreacyjna może być również realizowana w oparciu o istniejące obiekty zabytkowe i obiekty sportowe, a także otwarte tereny rolne.”

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Występujące na terenie gminy grunty rolne, w szczególności o najwyższym potencjale produkcyjnym, powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu, przy zastosowaniu działań mających na celu ochronę przed erozją. (...) Biorąc jednak pod uwagę malejące znaczenie rolnictwa w gospodarce gminy można przypuszczać, że coraz więcej gruntów zostanie odłogowanych, a presja pod rozwój zabudowy i osiedli mieszkalnych wynikająca z sąsiedztwa Warszawy będzie się nasilać. Przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę w pierwszej kolejności powinno obejmować tereny sąsiadujące z istniejącymi zabudowaniami w formie uzupełnienia zabudowy (...) Należy mieć na uwadze, że pozostawienie części terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu – tereny rolne w centrum gminy, w sąsiedztwie Stawów Pęcickich i dolinie Raszynki (wskazane jako tereny rolnicze w załączniku 6) jest konieczne do prawidłowego przepływu mas powietrza, a tym samym wentylacji gminy.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej, usługowej

Są to tereny zabudowane i rozwoju zabudowy, w obrębie których nie występują istotne ograniczenia przyrodnicze i środowiskowe w kształtowaniu zabudowy (wskazane jako tereny w większości zainwestowane w załączniku 6). Proponuje się rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w pierwszej kolejności w oparciu o wykorzystanie istniejących luk w zagospodarowaniu, w miarę możliwości w oddaleniu od dróg o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnym z uwagi na uciążliwość akustyczną i lokalne zanieczyszczenia

powietrza. Rezerwę terenową pod nowe osiedla stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o funkcji mieszkaniowej. Tereny preferowane do lokalizacji funkcji związanych z pobytem ludzi powinny cechować się w szczególności korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznym i bioklimatycznymi oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy. Tereny spełniające ten warunek zostały wskazane jako tereny buforowe w załączniku 6. Przy lokalizacji zabudowy należy również wziąć pod uwagę położenie części terenów w zasięgu oddziaływania akustycznego Portu Lotniczego im. F. Chopina (...). Wykluczone jest wkraczanie z zabudową w głąb dolin rzecznych czy terenów leśnych i zadrzewionych. Nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu architektonicznym do istniejącego układu urbanistycznego gminy, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenami o niskim poziomie wody gruntowej. Powinno ograniczyć się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o charakterze produkcyjnym, magazynowo - składowym”.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej i/lub magazynowo - składowej

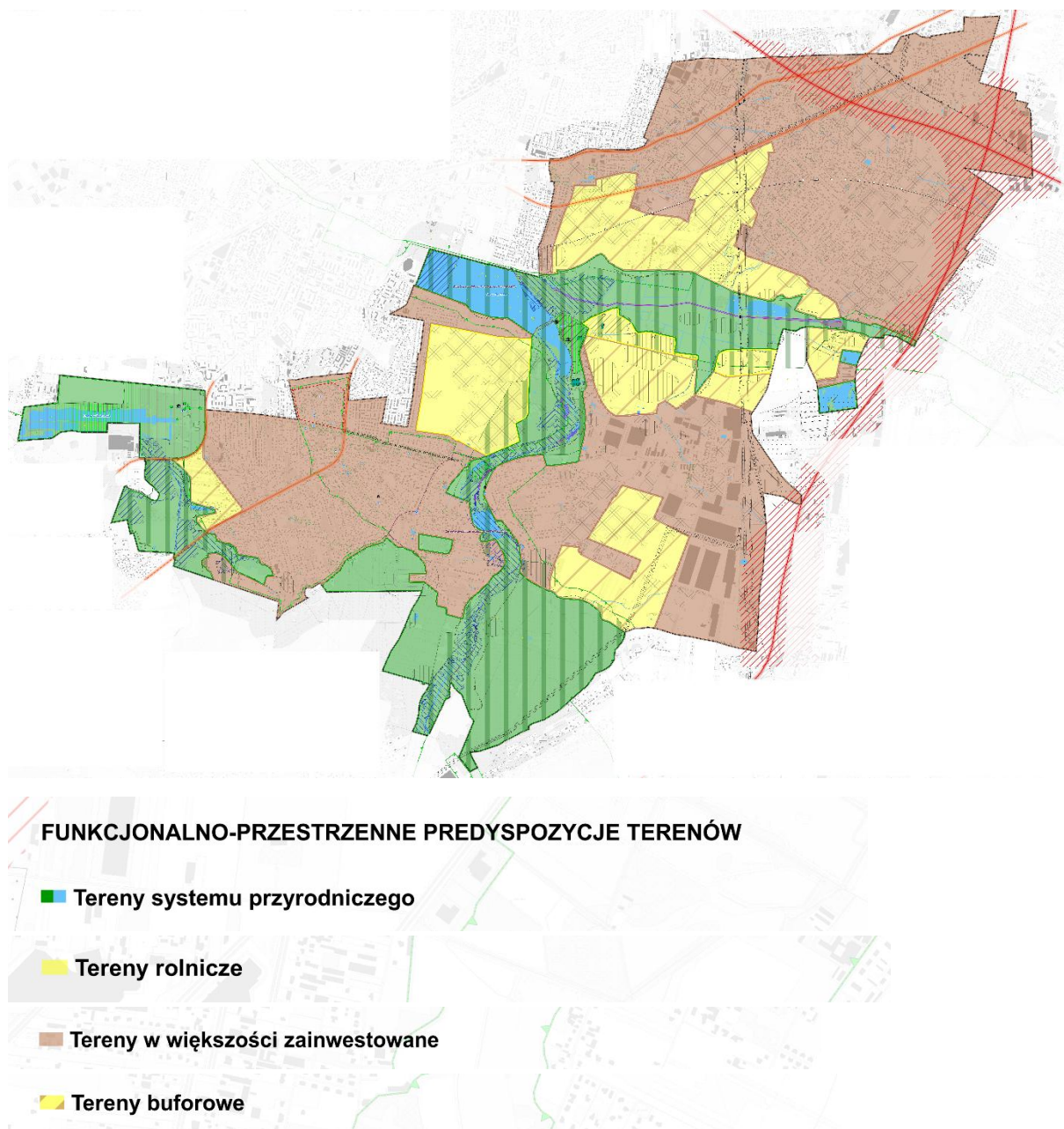
Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym „dla realizacji funkcji produkcyjnych, składowo-magazynowych należałoby wykorzystać istniejące już tereny o podobnym charakterze, w ramach rozbudowy istniejącego kompleksu zabudowy produkcyjno-magazynowej w Sokołowie, a dla zminimalizowania jej negatywnego oddziaływania stosować należy zasadę buforowania zabudowy mieszkaniowej od produkcyjno-magazynowej. Tereny te wyposażone są w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Na pozostałym obszarze gminy działalność gospodarcza powinna być ograniczona do drobnych zakładów, warsztatów, pełniących bardziej funkcję usługową niż produkcyjną”.

Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska przyrodniczego

Do obszarów, których kształtowanie powinno przebiegać ze szczególnym uwzględnieniem realizowanej funkcji przyrodniczej, należą doliny rzek: Utrata, Raszynka i Zimna Woda. Istotnym elementem są również pozostałe, drobne ciek i rowy melioracyjne. (...) Biorąc pod uwagę fakt, że są to wrażliwe na degradację tereny konieczna jest ich ochrona poprzez wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy oraz dokonywania przekształceń mogących doprowadzić do zachwiania równowagi ekosystemu. Ważnym elementem są również zbiorniki wód powierzchniowych, które choć w większości antropogeniczne to pełnią ważną rolę użytkową, hydrologiczną oraz ekologiczną – stanowią siedlisko wielu gatunków awifauny wodnej oraz siedliska płazów. Stawy hodowlane oraz zbiorniki retencyjne powinny zostać zachowane w obecnym użytkowaniu. W przypadku terenów powyroboiskowych w Puchałach ze względu na ich potencjał do pełnienia funkcji przyrodniczych wskazane jest zachowanie istniejącej zieleni.” Lasy „Razem z terenami otwartymi, w tym gruntami rolnymi i porolnymi oraz terenami leśnymi w sąsiednich gminach tworzą zielony pierścień wokół Warszawy, pełniąc tym samym funkcje ochronne dla aglomeracji. Dlatego wskazuje się tereny leśne do kontynuacji dotychczasowego

użytkowania. (...) istotne znaczenie w systemie zasilania i odnowy przyrody aglomeracji warszawskiej mają także tereny otwarte, rolne. Przez te obszary przebiegają korytarze wymiany i napływu świeżego powietrza, są zatem ważne dla kształtowania klimatu i jakości powietrza, zarówno gminy jak i miasta stołecznego Warszawy. Dodatkowo stanowią miejsce migracji gatunków, a w przypadku zadrzewień śródpolnych czy lokalnych zagłębień wypełnionych wodą ostoję bioróżnorodności. Rozdrobnienie tych terenów może przyczynić się do utraty ich wartości przyrodniczych, co w konsekwencji może wpłynąć negatywnie na środowisko. Tereny rolne poza funkcją przyrodniczą pełnią również funkcję gospodarczą, użytkową. Grunty rolne, szczególnie te o najwyższym potencjale produkcyjnym (klasa II-III) stanowią istotny element struktury przestrzennej gminy, a ich przeznaczenie na inne cele niż rolne powinno być rozważane jedynie w przypadku wykazania wyższej efektywności ekonomicznej lub realizacji funkcji publicznych. Terenami o nieco mniejszym potencjale, jednak nadal pełniącymi funkcje przyrodnicze są tereny zieleni urządzonej – zespoły parkowe, aleje drzew, w tym pomnikowe oraz zieleń cmentarna. Stanowią one lokalne ośrodki bioróżnorodności, wpływają pozytywnie na przewietrzanie terenów zabudowanych, przyczyniają się do zwiększenia retencji”.

Ryc. 29 Zagrożenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów Gminy Michałowice oraz funkcjonalno-przestrzenne predyspozycje terenów (Załącznik nr 6)



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Michałowice, 2024 r.

Tereny systemu przyrodniczego to tereny aktywne biologicznie, stanowiące system przyrodniczy gminy, główny korytarz ekologiczny w gminie, oś hydrograficzną, bank genów, obszar regeneracji jakości powietrza, obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu, do zachowania w funkcji przyrodniczej, a także rekreacyjno-wypoczynkowych pod warunkiem braku negatywnego wpływu na środowisko; tereny wskazane do wyłączenia spod lokalizacji zabudowy w celu prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych ciągów ekologicznych.

Tereny rolnicze to tereny obecnie użytkowane rolniczo, posiadające walory krajobrazowe i glebowe deficytowe w skali gminy, mające istotne znaczenie w kontekście kształtowania warunków arosanitarnych gminy oraz miasta stołecznego Warszawy, a także funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych ciągów ekologicznych, z preferencją do ich zachowania w dotychczasowej formie.

Tereny w większości zainwestowane to tereny zabudowane i rozwoju zabudowy, na których nie występują istotne ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy; posiadające lokalne punktowe walory przyrodnicze do zachowania.

Tereny buforowe to tereny otwarte lub w niewielkim stopniu zainwestowane, podlegające presji ze strony terenów zabudowanych, na których nie występują istotne ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy; posiadające lokalne punktowe walory przyrodnicze do zachowania.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym „rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o istniejące zasoby środowiska, które pomimo silnej presji osadniczej, gospodarczej ze strony Warszawy zachowały cenne wartości. Dalsze funkcjonowanie tych terenów w niepogorszonym stanie – przede wszystkim dolin cieków wraz z biocenozami towarzyszącymi oraz terenów leśnych jest gwarantem zachowania równowagi ekologicznej w regionie”.

Mimo, że zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy Michałowice nie ma osuwisk, terenów, na których występują ruchy masowe, ani terenów zagrożonych ruchami masowymi, to autorzy Opracowania Ekofizjograficznego dla Gminy Michałowice zwrócili uwagę na potencjalne miejsce, gdzie może dochodzić do niekontrolowanego osuwania się ziemi po zboczach wyrobiska. Chodzi o ściany zwirowni Puchały, które nie zostały jeszcze poddane rekultywacji. Miejsce to jest często odwiedzane przez wędkarzy oraz amatorów sportów wodnych, mimo umieszczonych znaków z zakazem kąpielii.

W opracowaniu ekofizjograficznym dla Gminy Michałowice zawarto również wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji wraz ze wskazaniem lokalizacji występowania gatunków objętych ochroną gatunkową, z których najwięcej występowało w dolinach rzecznych Utraty, Raszynki i Zimnej Wody oraz w rejonie Stawów Pęcickich.

Sposób uwzględnienia wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym

Projektując ustalenia planu ogólnego uwzględniono zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym wyniki analiz i diagnoz funkcjonowania środowiska, a także wnioski dotyczące funkcjonalno-przestrzennych predyspozycji terenów (w możliwym zakresie – biorąc pod uwagę charakter dokumentu oraz dotychczasowe przesądzenia planistyczne), w tym m.in.:

- na wybranych obszarach gminy, w szczególności w dolinach rzek i na obszarach lasów, wprowadzono strefy otwarte z zakazem zabudowy, w których ustalono wysoki wskaźnik

powierzchni biologicznie czynnej w celu ochrony terenów preferowanych do rozwoju funkcji przyrodniczej, na których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska przyrodniczego, w tym ochronie korytarzy ekologicznych, bioróżnorodności oraz zachowaniu lub zwiększeniu retencji; wprowadzanie stref otwartych służy również przewietrzaniu i regeneracji powietrza oraz zachowaniu terenów rolnych, w szczególności o najwyższym potencjale produkcyjnym, w dotychczasowym użytkowaniu;

- w planie ogólnym wprowadzono podział obszaru gminy na strefy dopuszczające rozwój zabudowy w terenach istniejącej zabudowy oraz w rejonach planowanego jej rozwoju oraz na strefy z zakazem zabudowy w celu kreowania rozwoju nowej zabudowy, w pierwszej kolejności, w oparciu o wykorzystanie istniejących luk w zagospodarowaniu; tereny wskazane pod rozwój zabudowy to głównie obszary cechujące się korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznymi i bioklimatycznymi oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy – nie wyznaczano nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w głębi dolin rzecznych czy terenów leśnych, a także w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o charakterze produkcyjnym, magazynowo - składowym;
- z kolei strefy gospodarcze wprowadzono wyłącznie w rejonach gdzie występuje istniejąca zabudowa składowo-magazynowa; w sąsiedztwie tych stref zaprojektowano z kolei strefy – usługowe lub otwarte (z możliwością realizacji terenów elektrowni słonecznych), które stanowić mają swego rodzaju bufor pomiędzy terenami produkcyjno-magazynowymi, a terenami zabudowy mieszkaniowej;
- w strefach dopuszczających realizację zabudowy ustalono profile dodatkowe oraz wskaźniki służące zachowaniu oraz tworzeniu nowych terenów zabudowy o charakterze zbliżonym do istniejących obszarów zabudowanych o charakterze gminy podmiejskiej, w tym poprzez dostosowanie gabarytów i proporcji wysokościowych nowej zabudowy do istniejącego sąsiedztwa i/lub charakteru gminy; ustalone wskaźniki służą również zachowaniu wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a co za tym idzie sprzyjają zachowaniu bioróżnorodności oraz retencji, a także regeneracji powietrza i przewietrzaniu obszaru gminy.

10.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z przeprowadzonymi wyliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Michałowice wynosi 5 631 osób. W trakcie sporządzania projektu planu ogólnego konieczne było przeprowadzenie bilansu pomiędzy zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową a chłonnością niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych i terenów, na których proponowana jest taka zabudowa w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy. W przypadku gminy Michałowice bilans ten wyniósł wartość powyżej 130% (tzn. zapotrzebowanie jest znacznie mniejsze niż chłonność). W związku z powyższym niemożliwe jest wyznaczenie nowych stref planistycznych

umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SZ i SW poza obszarem uzupełnienia zabudowy i poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Dokładniejsze wyliczenia i analizy zapotrzebowania oraz chłonności przedstawione zostały w rozdziałach: 6, 8 oraz 11.

Sposób uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę

Ze względu na fakt, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest znacznie niższe niż chłonność to w planie ogólnym gminy Michałowice strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ i SW wyznaczone zostały wyłącznie w miejscach, gdzie taka zabudowa występuje oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy i w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

10.26. Polityka przestrzenna gminy określona w projekcie strategii rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 r.

W 2015 r. opracowana została Strategia Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do 2030 roku. Dokument ten miał charakter ponadlokalny, jednak swoim zasięgiem nie obejmował w pełni obecnych granic metropolii warszawskiej. W regionie bowiem zaszły istotne zmiany, które skłaniają do weryfikacji obowiązującego wciąż dokumentu. W związku z tym podjęto decyzję o opracowaniu nowego dokumentu – Strategii Rozwoju Metropolii Warszawskiej do 2040 roku.

Ryc. 30. Gminy objęte ZIT i OMW według Strategii Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do roku 2030



Metodyka opracowania strategii Granice OMW

Mapa 1. Gminy objęte ZIT i OMW



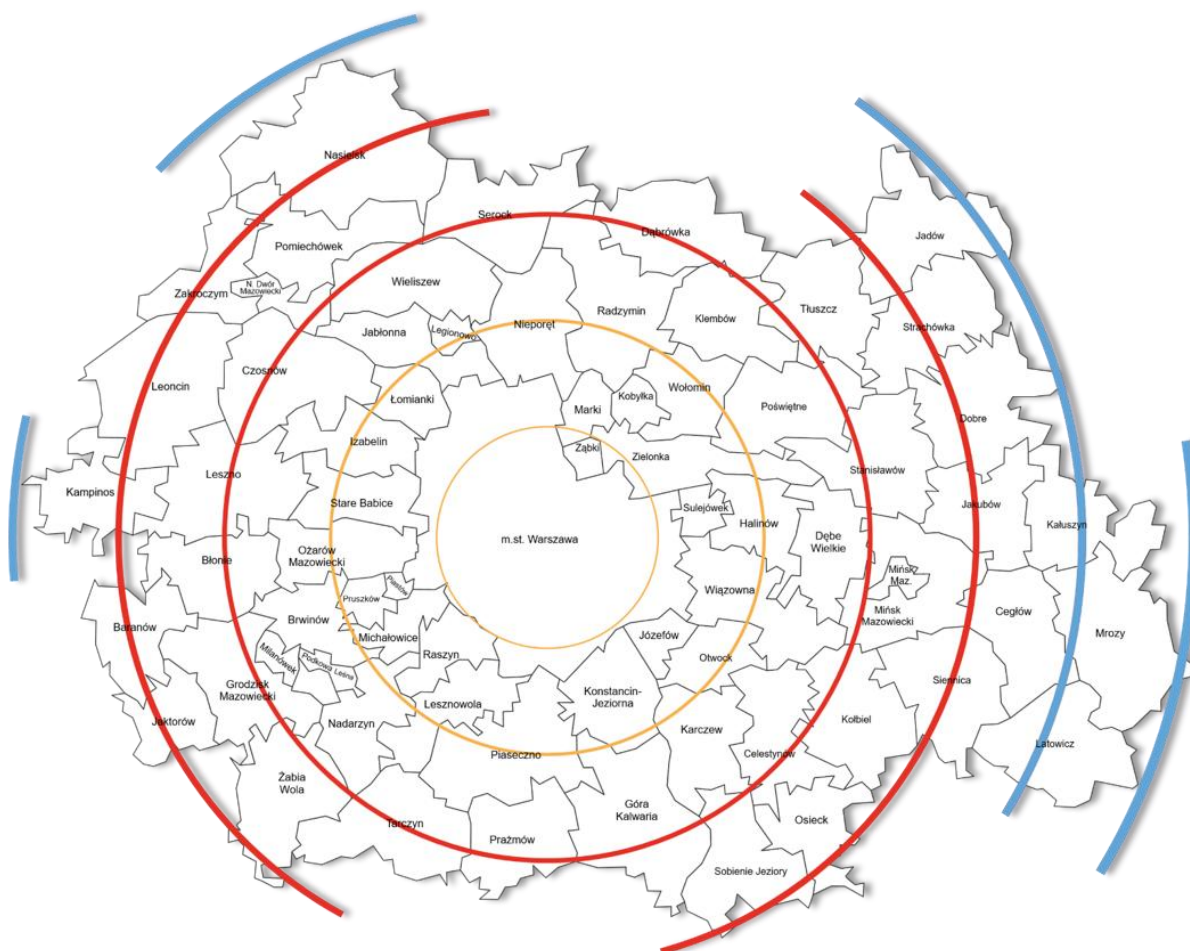
Obszar Metropolitalny Warszawy wyznaczony został przez Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego i zatwierdzony przez Wojewódzką Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Komisję Strategii Rozwoju Regionalnego Zagospodarowania Przestrzennego Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w styczniu 2006 r. (ponownej weryfikacji delimitacji dokonano w ramach badania diagnostycznego OMW).
W skład OMW wchodzi 71 gmin (miejско-wiejskich oraz miast) i 1 miasto na prawach powiatu. Są to m.st. Warszawa oraz gminy z powiatów: grodzkiego, legionowskiego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, warszawskiego zachodniego, żyrardowskiego, a także wybrane gminy powiatów: grójeckiego, mińskiego, nowodworskiego, otwockiego, sochaczewskiego, wołomińskiego i wyszkowskiego. OMW zajmuje powierzchnię 6206 km², co stanowi ok. 17% ogólnej powierzchni województwa, natomiast zamieszkuje go aż 58% ogółu ludności Mazowsza.

Źródło: *Diagnoza obszaru metropolitalnego Warszawy. Raport syntetyczny*, Geoprofit Wojciech Dziemianowicz, ECORYS Polska Sp. z o.o., Warszawa 2014.

Źródło: <https://omw.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2015/09/Strategia-Rozwoju-Obszaru-Metropolitalnego.pdf>

Region warszawski stołeczny (RWS) został określony w „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze” jako miejski obszar funkcjonalny Warszawy. Zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2018 r. podziałem statystycznym NUTS2, metropolię warszawską tworzą: Warszawa, 9 powiatów (grodziski, legionowski, miński, nowodworski, otwocki, piaseczyński, pruszkowski, warszawski zachodni i wołomiński) oraz wszystkie gminy w ich granicach – łącznie 79 jednostek samorządu terytorialnego (JST).

Ryc. 31. Zasięg regionu warszawskiego stołecznego (RWS)¹²

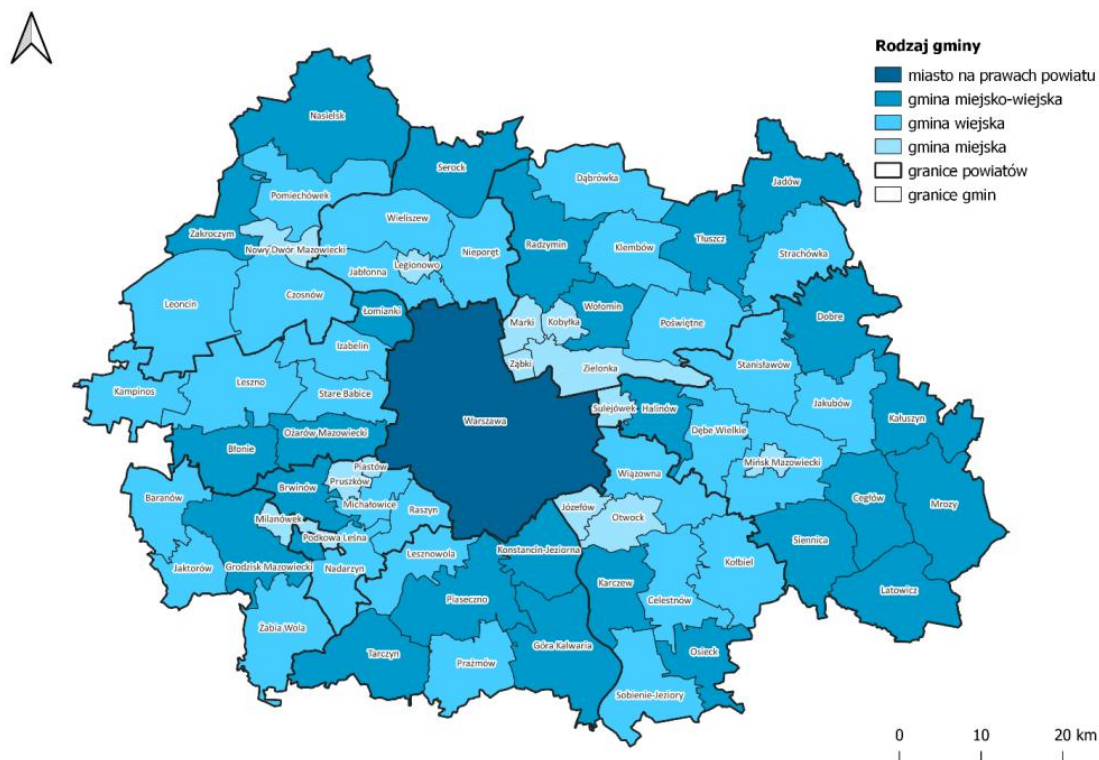


Źródło: Stowarzyszenie Metropolia Warszawa, <https://sm.waw.pl/dokumenty-strategiczne-metropolii-warszawskiej/strategia-rozwoju-metropolii-warszawskiej-do-2040-roku/>

¹² Region warszawski stołeczny, obejmujący centralną część województwa mazowieckiego został wyznaczony rozporządzeniem Komisji (UE) 2016/2066 z dnia 21 listopada 2016 r. zmieniającym załączniki do rozporządzenia (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie ustalenia wspólnej Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NUTS). Zgodnie z ww. aktem prawnym od 1 stycznia 2018 r. województwo mazowieckie zostało podzielone na 2 jednostki statystyczne poziomu NUTS2: region warszawski stołeczny oraz region mazowiecki regionalny, który obejmuje pozostałą część województwa mazowieckiego.

Obszar ten obejmuje 6 tys. km² i jest zamieszkiwany przez ponad 3 miliony osób. Dwukrotne powiększenie dotychczasowego obszaru współpracy w ramach metropolii warszawskiej wymaga wypracowania nowego modelu działania pomiędzy dotychczasowymi i nowo przyłączonymi jednostkami samorządu terytorialnego. W konsekwencji pojawia się potrzeba przedefiniowania dotychczasowych założeń i celów rozwoju regionu, tak aby skutecznie odpowiadały one aktualnym wyzwaniom i potrzebom mieszkańców.¹³

Ryc. 32. Gminy i powiaty tworzące metropolię warszawską



Źródło: *Diagnoza strategiczna na potrzeby Strategii rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku*, <https://omw.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2015/09/Strategia-Rozwoju-Obszaru-Metropolitalnego.pdf>

Opracowywany dokument będzie stanowił swoistą „umowę” pomiędzy wszystkimi samorządami współtworzącymi metropolię warszawską, określającą wspólne i akceptowane kierunki jej rozwoju. Jednocześnie będzie on odpowiedzią samorządów lokalnych na dynamicznie zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne.

Strategia ma na celu wyznaczenie spójnej wizji rozwoju metropolii warszawskiej oraz zapewnienie jej mieszkańcom usług, których wspólna realizacja przyniesie wymierne korzyści, takie jak wyższa jakość świadczonych usług, oszczędności finansowe, efektywniejsze zarządzanie czasem oraz usprawnienia organizacyjne. Kluczowe jest by w proces tworzenia

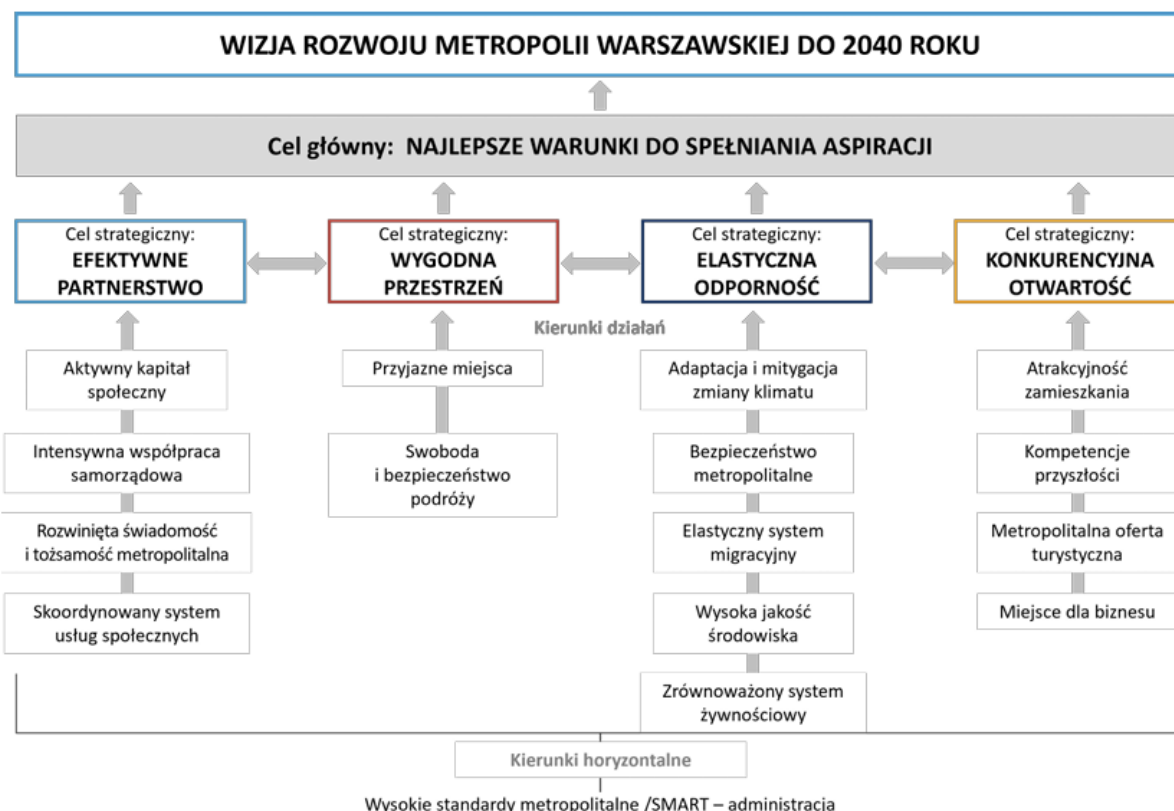
¹³ Stowarzyszenie Metropolia Warszawska, <https://sm.waw.pl/dokumenty-strategiczne-metropolii-warszawskiej/strategia-rozwoju-metropolii-warszawskiej-do-2040-roku/>

dokumentu były zaangażowane wszystkie samorządy regionu warszawskiego stołecznego, wspólnoty lokalne, a przede wszystkim sami mieszkańcy, bo to dla nich przygotowywana jest Strategia. W związku z powyższym, na każdym etapie prac, będą odbywały się konsultacje społeczne, aby jak najlepiej odpowiedzieć na potrzeby różnych grup społecznych.

Za przygotowanie Strategii Rozwoju Ponadlokalnego (SRP) odpowiada Stowarzyszenie „Metropolia Warszawa”. 15 lutego 2022 roku Walne Zgromadzenie Członków Stowarzyszenia „Metropolia Warszawa” podjęło uchwałę o rozpoczęciu prac nad opracowaniem Strategii Rozwoju Ponadlokalnego dla metropolii warszawskiej na lata 2021–2027+. Uchwałą nr 8/2025 Walne Zgromadzenie Członków Stowarzyszenia Metropolia Warszawa z dnia 5 listopada 2025r. przyjęło "Strategię rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku" (SRMW). W strategii określono cel główny, jakim jest „najlepsze warunki do spełniania aspiracji”. Cel ten będzie realizowany poprzez następujące cele strategiczne:

- efektywne partnerstwo,
- wygodna przestrzeń,
- elastyczna odporność,
- konkurencyjna otwartość.

Ryc. 33. Struktura celów i kierunków działania SRMW



Źródło: Strategii rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku, <https://um.warszawa.pl/documents/50357630/147926735/Strategia+rozwoju+metropolii+warszawskiej+do+2040+roku.pdf/c884a5aa-f1b0-cfa2-7e2d-819543691b26?t=1762504201742>

Gmina Michałowice została zaklasyfikowana jako ośrodek ponadlokalny wspomagający, w którym prognozowana liczba ludności do 2040 r. będzie wynosiła powyżej 15 000 mieszkańców. Należy włączyć ją w sieć powiązań transportowych. Z punktu widzenia metropolii gmina jest istotnym miejscem mieszkalnictwa oraz oferty turystyczno-wypoczynkowej. Przewiduje się, że ośrodek będzie ważnym elementem metropolitarnej infrastruktury bezpieczeństwa publicznego.

Metropolia warszawska jest centralnym punktem systemowego podejścia do rozwoju w ramach polityki samorządu województwa. Dla metropolii warszawskiej istotne jest wskazanie kierunków działań, które powinny być realizowane w miejskich obszarach funkcjonalnych, takich jak: uporządkowanie gospodarowania przestrzenią, rozwój efektywnego transportu zbiorowego i niezmotoryzowanego, poprawa jakości powietrza, zwiększenie dostępności i efektywności usług publicznych i infrastruktury komunalnej. Ważne jest również wzmacnianie współpracy ponadlokalnej oraz wzmacnianie konkurencyjności (poprzez rozwój innowacyjności, cyfryzacji, przemysłu przyszłości, kapitału ludzkiego i funkcji administracyjnych).

Ryc. 34. Cele rozwoju i kierunki działań Strategii rozwoju MW do 2040 r.



Źródło: Struktura celów rozwoju i kierunków działań do „Strategii rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku”, <https://um.warszawa.pl/waw/metropolia-warszawska/cele-rozwoju-i-kierunki-dzialan>

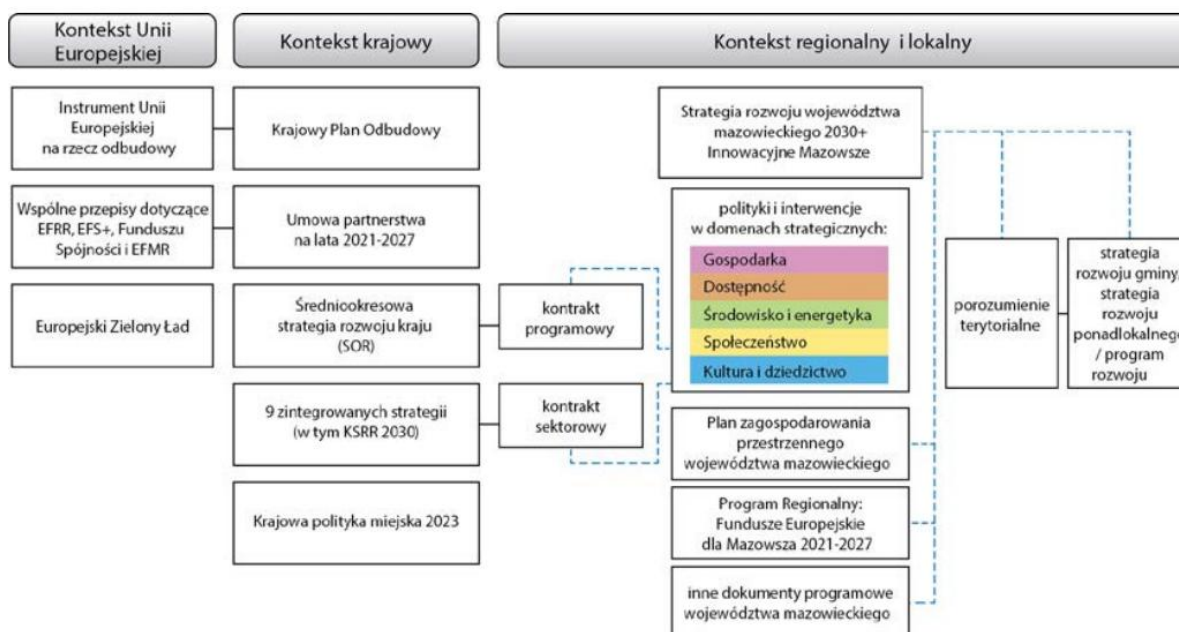
Po nowelizacji w 2020 r. Ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju poziom metropolitalny jest właściwym do koordynowania planowania rozwoju zabudowy w skali ponadlokalnej. To umożliwiłoby kontrolowanie procesu suburbanizacji, m.in. ze względu na

sprzyjanie migracjom do miejsc położonych daleko od rdzenia metropolii (rozpowszechnienie się pracy zdalnej i usług online)¹⁴.

10.27. Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacje Mazowsze

Strategia rozwoju województwa stanowi podstawę realizacji polityki regionalnej i pozwala ukierunkować wsparcie finansowe z różnych źródeł, w tym europejskich. Strategia jest dokumentem, którego zapisy mają wpływ na kształt rozwoju województwa poprzez określenie wizji rozwoju, celów oraz kierunków działań, kształtujących długookresowe procesy rozwojowe w regionie.

Ryc. 35. Programowanie regionalne w systemie zarządzania rozwojem



Źródło: Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze, https://www.dialog.mazovia.pl/files/uploads/Strategia%202030/Strategia_rozwoju_województwa_mazowieckiego_2030_plus_Innowacyjne_Mazowsze_WCAG.pdf

Jednym z elementów strategii rozwoju województwa jest określenie właściwych dla regionu rozwiązań i działań, które najlepiej przygotują gospodarkę i społeczeństwo regionu do potrzeb i wyzwań przyszłości. Następnym realizacją strategii powinna być poprawa warunków i jakości życia mieszkańców, w tym na skutek modernizacji gospodarki i rozwoju regionu.¹⁵

¹⁴ Diagnoza strategiczna na potrzeby Strategii rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku, <https://omw.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2015/09/Strategia-Rozwoju-Obszaru-Metropolitalnego.pdf>

¹⁵ Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze, dialog.mazovia.pl

Województwo mazowieckie, jako główny cel prowadzenia polityki rozwoju, przyjmuje dążenie do osiągnięcia ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość oraz uwzględniającej w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Cel ten będzie realizowany poprzez system ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w województwie.

W ramach Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ przyjęto zadania inwestycyjne obejmujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z art. 39 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celami strategicznym dla Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacje Mazowsze są m.in.:

- konkurencyjność i innowacyjność Mazowsza
- dostępność i mobilność Mazowsza,
- zielone i niskoemisyjne Mazowsze,
- Mazowsze zintegrowane społecznie,
- Mazowsze bogate kulturowo.

Strategia, jako kompleksowy dokument planowania społeczno-gospodarczego i przestrzennego, stanowi punkt odniesienia przy tworzeniu planów przestrzennych gmin, łącząc zagadnienia polityki przestrzennej państwa z polityką województwa. Oznacza to, że oprócz zagadnień dotyczących polityki przestrzennej województwa, w Strategii powinny być zawarte również ustalenia odnoszące się do polityki przestrzennej państwa. O ile regionalna polityka przestrzenna określana jest szczegółowo przez samorząd województwa, o tyle polityka przestrzenna państwa, stosownie do ustaleń ustawodawcy, jest tylko uwzględniana w strategii rozwoju województwa. W związku z tym, samorząd województwa nie posiada ustawowych kompetencji do uzupełniania ani kreowania polityki przestrzennej państwa, gdyż takie działanie przekraczałoby ustawowo określone kompetencje centralnych organów państwa.

Strategia mówi, że w strefach funkcjonalno-przestrzennych należy przede wszystkim lokalizować inwestycje zgodne z funkcjami wiodącymi. Dopuszczalne mogą być również lokalizacje innych funkcji niż preferowane – o ile nie będą w kolizji z funkcjami wiodącymi.

W celu zwiększenia bezpieczeństwa ludności i mienia na obszarach, na których występuje zagrożenie powodziowe, rekomenduje się następujące działania:

- uwzględnianie w dokumentach planistycznych map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym,
- zachowanie i tworzenie systemów retencji wód, budowę i rozbudowę zbiorników retencyjnych, suchych zbiorników przeciwpowodziowych oraz polderów przeciwpowodziowych i kanałów ulgi, które umożliwią sterowanie przepływami wód

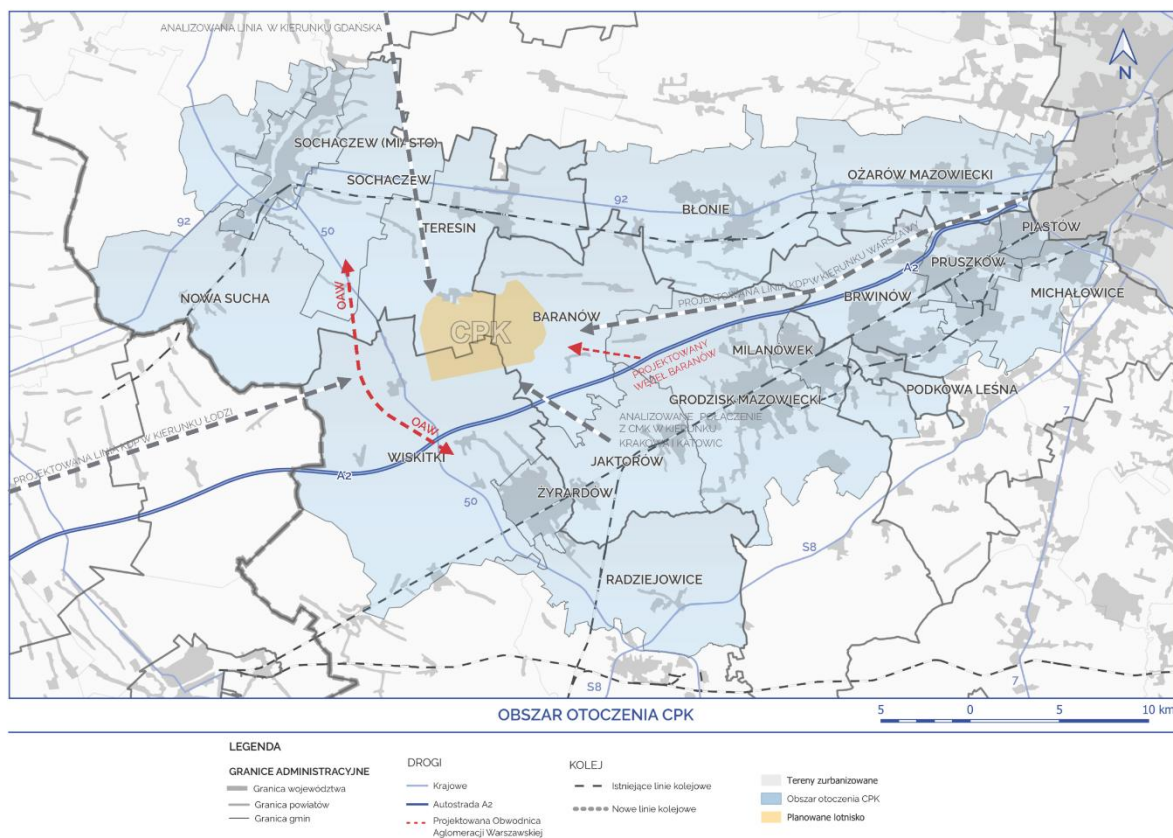
- zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenów zalewowych poprzez ich ekstensywne wykorzystanie rolnicze (m.in. wypas, koszenie łąk ograniczające zakrzewienie oraz ograniczenia w nawożeniu i zakaz stosowania środków ochrony roślin i wypalania traw),
- prowadzenie robót utrzymaniowych i udrażniających, kształtujących przemieszczanie się wzebrań na obszarach międzywala,
- ograniczanie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza jednostkami osadniczymi, a także zabudowy polderów oraz lokalizacji obiektów i instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

10.28. Polityka przestrzenna gminy określona w projekcie Strategii Rozwoju Obszaru Otoczenia CPK - projekt

Obszar otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego będzie podlegał intensywnym przeobrażeniom przestrzennym, wynikającym z jednej strony z ulokowania w nim międzynarodowego węzła transportowego, lotniska oraz licznych elementów infrastruktury liniowej, z drugiej zaś w związku z presją inwestycyjną która będzie towarzyszyć skokowemu wzrostowi dostępności transportowej obszaru.

Usytuowanie infrastruktury portu lotniczego i węzła transportowego o szczeblu międzynarodowym w centrum obszaru wpłynie w długofalowej perspektywie na głębokie 4 jego przemiany na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym. Centralny Port Komunikacyjny i obszar jego otoczenia stanie się miejscem węzłowym spinającym powiązania przestrzenne i gospodarcze ośrodków usytuowanych wzdłuż pasma zachodniego i południowo-zachodniego. Obszar otoczenia CPK będzie stanowił obszar rezerw rozwojowych regionu dla funkcji związanych z aktywnością gospodarczą, przepływem ludzi i towarów. Lokalne pasma rozwojowe wzmacniające powiązania północ-południe oraz pomiędzy ośrodkami lokalnymi będą związane z przebiegami nowych łącznic regionalnych z przystankami osobowymi dla kolei aglomeracyjnej.

Ryc. 36. Obszar otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego



Źródło: <https://www.cpk.pl/pl/strategia-obszaru-otoczenia-cpk>

W kształtowaniu modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej będącego częścią Strategii Rozwoju Obszaru otoczenia CPK do 2044 roku uwzględniono kluczowe priorytety kształtowania polityki przestrzennej:

- Rozwój sieci osadniczej w oparciu o dostępność zrównoważonego transportu,
- Kształtowanie sieci powiązań przyrodniczo-krajobrazowych,
- Rozwój pasmowy i węzłowy otoczenia lotniska: „Airport corridor” i policentryczna sieć osadnicza,
- Rozwój zrównoważonych stref aktywności gospodarczej,
- Ochrona przed negatywnym oddziaływaniem akustycznym,
- Ochrona funkcji rolnych.

Na poziomie formalnym, zgodnie z Ustawą o CPK, wykonanie SR CPK nastąpi poprzez dostosowanie dokumentów kształtujących politykę rozwoju, w tym politykę przestrzenną na poziomie wojewódzkim i lokalnym. Z dniem uchwalenia SR CPK rozpocznie bieg dwuletni termin na dostosowanie do jej ustaleń: strategii rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, planów zagospodarowania przestrzennego województwa oraz planów ogólnych gmin. Ponadto, nowo uchwalane dokumenty takie, jak strategia rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, plany ogólne gmin, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz uchwała w przedmiocie ustalenia lokalizacji

inwestycji mieszkaniowej, będą musiały zachować zgodność z ustaleniami SR CPK. Ten sam wymóg zgodności dotyczyć będzie decyzji administracyjnych dokonujących lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dodatkowo, dla ustalonych w SR CPK obszarów o istotnym znaczeniu dla jej realizacji, określenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, następuje po uzgodnieniu ze Spółką CPK pod względem zgodności zamierzenia inwestycyjnego z SR CPK oraz Planem Generalnym.

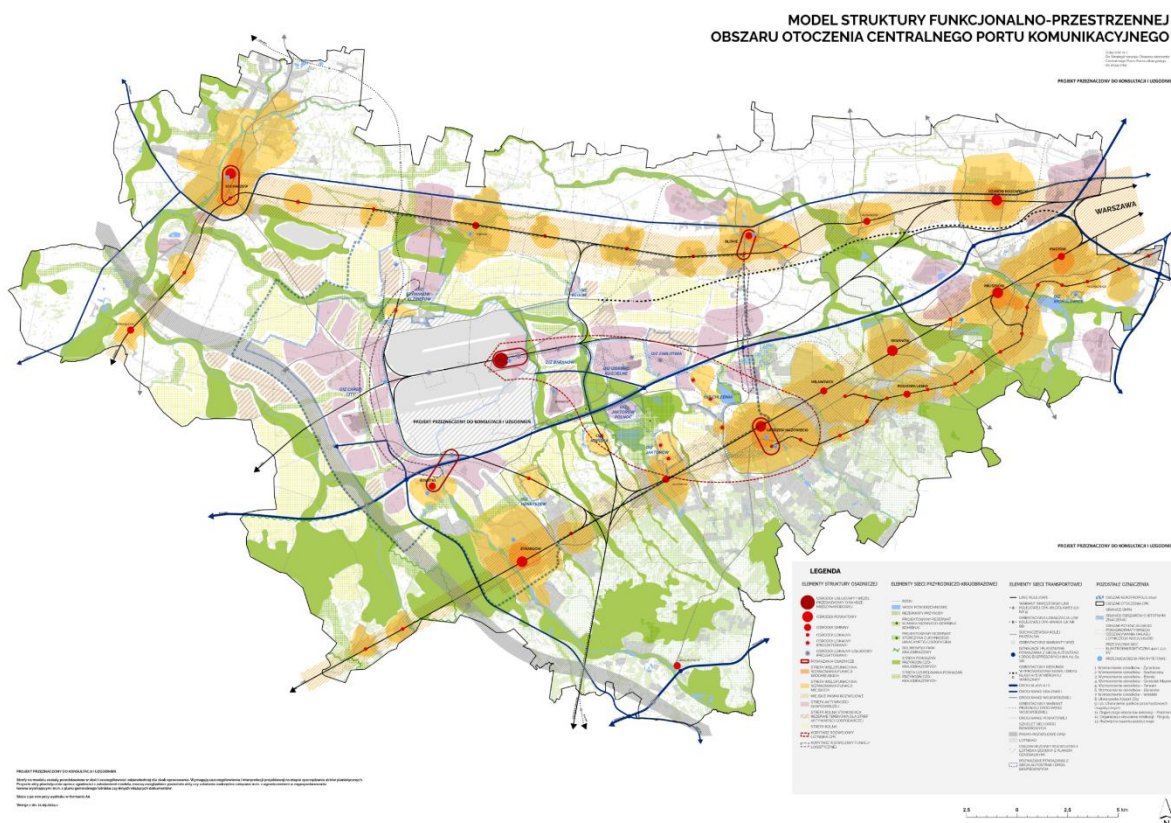
Podstawą formułowania rekomendacji dla dokumentów planistycznych są zasady kształtowania rozwoju Obszaru otoczenia CPK (art. 120zg Ustawy o CPK). Rozwój Obszaru otoczenia CPK kształtuje się w sposób zapewniający:

- zrównoważony rozwój i ład przestrzenny;
- optymalne funkcjonowanie Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących;
- powstawanie i rozwój zwartych struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność i energochłonność, w tym przez przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy i optymalizację stanu wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną;
- zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast;
- spójność przestrzenną, w tym przez ograniczanie negatywnych skutków izolacji przestrzennej obszarów, powstałej w wyniku realizacji inwestycji liniowych;
- ochronę środowiska, w tym form ochrony przyrody, wód oraz krajobrazu, poprawę lub co najmniej nie pogorszenie parametrów środowiska, w tym różnorodności biologicznej, korzyści ekologicznych, ciągów przewietrzających, wartości krajobrazowych oraz błękitno-zielonej infrastruktury;
- mitygację i adaptację do zmian klimatu, w tym negatywnych zjawisk klimatycznych, w szczególności suszy oraz powodzi;
- ochronę krajobrazów kulturowych, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- ograniczenie niekorzystnych oddziaływań Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszarów prowadzenia intensywnej działalności gospodarczej;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- poszanowanie uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości, wynikających z przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z ostatecznego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej zezwalającego na wykonywanie robót budowlanych.

W dokumentach strategicznych i planistycznych województwa uwzględnieniu podlegają przede wszystkim lokalizacje Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących. Dodatkowo zgodnie z szczegółowością poszczególnych opracowań uwzględnić należy także: nowe obszary planowane do objęcia ochroną, docelową sieć drogową i komunikacyjną, sieć osadniczą oraz kierunkować rozwój Obszaru otoczenia w zgodzie z zapisami Strategii.

W celu realizacji priorytetów w ogólnym rysunku modelu w skali 1:50 000 wyznaczono następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne: wielofunkcyjna wzmocnienia funkcji śródmiejskich, wielofunkcyjna wzmocnienia funkcji miejskich, aktywności gospodarczej, rolnej stanowiąca rezerwę terenową dla stref aktywności gospodarczej, rolnej, powiązań przyrodniczo-krajobrazowych, uzupełniania powiązań przyrodniczo-krajobrazowych.

Ryc. 37. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego



Źródło: <https://www.cpk.pl/pl/strategia-obszaru-otoczenia-cpk>

W delimitowanym obszarze otoczenia CPK wyznacza się 12 obszarów o istotnym znaczeniu. Są one istotne dla prawidłowego zrealizowania celów Strategii Rozwoju Obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego. W ramach stref planistycznych uszczegółowiono strukturę przestrzenną obszarów, wskazując rekomendowane obszary przestrzeni o różnym charakterze. Podstawowym kryterium wyznaczenia obszarów o istotnym znaczeniu (dalej: OIZ) była możliwość wykorzystania potencjału nowo powstałych miejsc w oparciu o realizację Programu CPK. Wśród nich wyróżnia się sąsiedztwo międzynarodowego lotniska hubowego, sąsiedztwo terminala pasażerskiego, nowe przystanki kolei regionalnej, rozwój transportu zbiorowego.

Obszar Michałowice, czyli obszar położony w pieszym zasięgu przystanku WKD Michałowice. Stanowi obszar lokalizacji zamiennych nieruchomości o funkcjach mieszkaniowych dla obecnych mieszkańców z terenu i otoczenia lotniska. Obszar posiada obecnie przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną. W ramach strefy ustalono strukturę osadniczą przyszłej

zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim – osiedla domów jednorodzinnych i bliźniaczych, poprzez wskazanie powiązań głównych przestrzeni oraz lokalizację centrów lokalnych z dopuszczeniem zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowo-usługowej). Proponowana struktura urbanistyczna wpisuje się w założenia TOD, tj. organizowanie osiedli wokół linii wydajnego transportu zbiorowego.

10.29. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju powiatu pruszkowskiego na lata 2015–2025

Strategia rozwoju powiatu pruszkowskiego na lata 2015–2025 powstała po to, aby potrzeby i ambicje rozwojowe wspólnoty samorządowej znalazły czytelne i realistyczne przełożenie na cele oraz działania dla administracji.¹⁶

Wizja powiatu pruszkowskiego przewiduje, że w 2025 r. będzie on miejscem, którego mieszkańcy cieszyć się będą estetycznym i pełnym zieleni otoczeniem oraz dostępem do różnorodnych usług. Inaczej mówiąc, ma być to powiat, który zapewni wysoki standard zamieszkania i wypoczynku. Spełnienie tego elementu wizji wymaga realizacji kilku istotnych celów strategicznych, które pozwolą wykorzystać zalety i zlikwidować słabe strony powiatu obniżające jego walory jako dobrego miejsca do życia. Bliskość Warszawy – wsparta nowymi połączeniami drogowymi – podnosi atrakcyjność osadniczą na terenie powiatu. Mimo bardzo dużej urbanizacji, powiat pruszkowski jest zielony i przyjemny do mieszkania. W ostatnich latach nastąpił jednak duży wzrost liczby mieszkańców i ta tendencja będzie się utrzymywać w najbliższej przyszłości. To pociąga za sobą szereg negatywnych konsekwencji urbanistycznych i krajobrazowych dla standardu zamieszkania i wypoczynku. Brak miejscowych planów zagospodarowania lub ich słaba jakość mogą prowadzić do chaotycznej suburbanizacji, ciasnych osiedli maksymalizujących powierzchnię użytkowo-mieszkalną na wąskich porolniczych działkach, problemów z dostarczaniem usług do rozproszonej zabudowy. Jednocześnie intensyfikacja zabudowy na terenach zurbanizowanych likwiduje kolejne zielone miejsca, utrwala ich sypialniany charakter. Ponieważ planowanie przestrzenne leży w kompetencjach gmin, niezbędna jest bardzo dobra współpraca z gminami oraz podejmowanie przemyślnych działań na poziomie powiatu i wyższym. Raz utraconej przestrzeni – np. zabudowanej nieprzemyślanym urbanistycznie osiedlem – nie odzyska się nawet w perspektywie ponadstuletniej.

Poprawa ładu przestrzennego i zapewnienie odpowiedniej ilości zieleni na terenach zurbanizowanych, aby powiat wyróżniał się wysoką estetyką i atrakcyjnością. Chcemy, aby wysoka estetyka przestrzeni i duża ilość zieleni na terenach zurbanizowanych były wyróżnikiem powiatu pruszkowskiego oraz mocnym argumentem do osiedlania się i pozostawania w nim.

¹⁶ Strategia Rozwoju Powiatu Pruszkowskiego na lata 2015–2025, źródło: <https://samorząd.gov.pl/attachment/ebd5e117-a9be-4fbb-8582-35b9b2980fbe>

Aby powiat rozwijał się z dbałością o stałe wzmacnianie tego atutu, który stanowi istotny element jego atrakcyjności.

Dobre miejsce zamieszkania, to także miejsce, w którym przestrzeń publiczna jest estetyczna i przyjazna mieszkańcom. Oznacza to ład architektoniczny, zieleni, spokojne ulice przyjazne pieszym oraz brak chaosu związanego z nadmierną obecnością nośników reklamowych. Dbłość o ład przestrzenny sprawia, że miejsce zamieszkania staje się przyjemne, zachęca do rodzinnych spacerów, spotkań ze znajomymi i wspólnych aktywności na świeżym powietrzu. Sprzyja tym samym zachowaniu zdrowia oraz wzmacnia lokalny kapitał społeczny. Cel ten jest odpowiedzią na istotną słabość powiatu, jaką jest chaotyczna suburbanizacja, skutkująca w wielu miejscach nieestetyczną i nieprzemyślaną przestrzenią. Jego realizacja pozwoli minimalizować negatywne skutki urbanizacji dla środowiska naturalnego, ułatwi przeciwdziałanie dalszemu wzrostowi ruchu drogowego i zapewnienie usług publicznych na właściwym poziomie. Dla osiągnięcia Celu O kluczowa jest ścisła współpraca z gminami, ponieważ to w ich kompetencjach leży planowanie przestrzenne. Powiat powinien zapewnić gminom odpowiednie wsparcie, aby opracowywane plany charakteryzowały się spójnością nie tylko w skali powiatu, lecz także aglomeracji warszawskiej.

Proponowane kierunki działania:

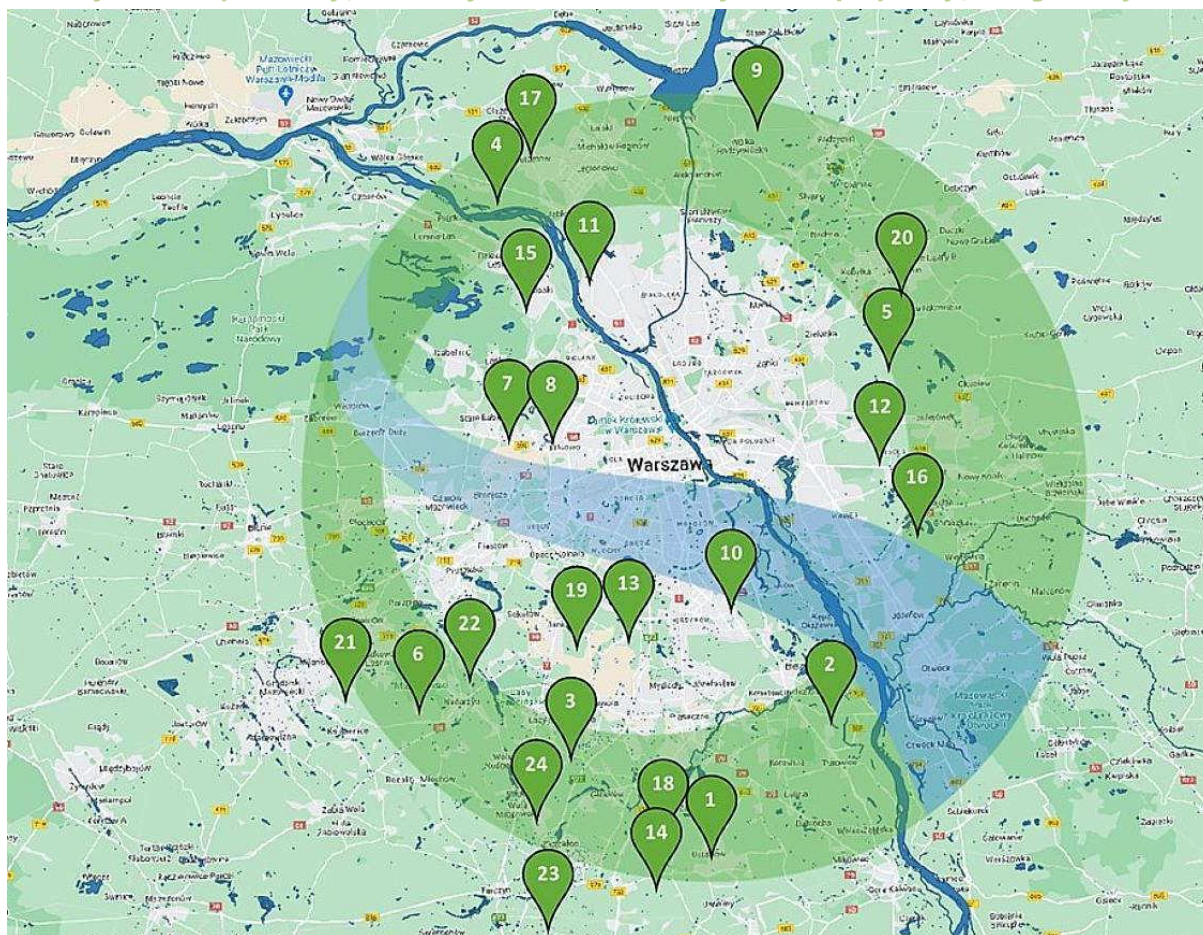
- Współpraca z gminami przy lokalizacji dużych przedsiębiorstw, aby powstawały w strefach przemysłowych, z dobrym dostępem do komunikacji publicznej i dbałością o zachowanie zielonego charakteru powiatu,
- Współpraca powiatu i gmin przy nowych inwestycjach przestrzennych, aby były przyjazne i łączące interesy różnych grup użytkowników.
- Współpraca z gminami w celu wypracowania kompleksowej polityki kształtowania i ochrony o zieleni w powiecie, budującej jego „ogrodowy” wizerunek atrakcyjny zarówno dla mieszkańców, jak i osób przyjezdnych; wspólne stworzenie listy kluczowych obszarów problemowych zaburzających estetykę, zielony charakter powiatu (także na terenach zurbanizowanych), spójność architektoniczną oraz ład przestrzenny i priorytetowe traktowanie działań zaradczych (ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia i pielęgnacji zieleńców i innych obszarów zielonych oraz strategii „Podwarszawskie Trójmiasto Ogrodów”).
- Współpraca z gminami w celu wypracowania powiatowej adaptacji Karty Nowej Urbanistyki (m.in. aby przy planowaniu przestrzennym uwzględniać tworzenie przestrzeni wspólnej sprzyjającej spotkaniom i integracji mieszkańców).
- Wykorzystanie nowej ustawy krajobrazowej jako narzędzia skutecznego egzekwowania spraw związanych z estetyką przestrzeni publicznej i ograniczeniem chaosu reklamowego.
- Wypracowanie łatwo komunikowalnej marki powiatu, bazującej na jego kluczowych, unikalnych w skali regionu walorach, która stanowić będzie podstawę promocji powiatu w Polsce i na świecie, a także budowania identyfikacji mieszkańców z powiatem.

- Zachęty dla mieszkańców i właścicieli posesji do troski o ład przestrzenny i wpisywanie się w ideę dbałości o zieleni na terenach zabudowanych.
- Intensyfikacja działań nad opracowaniem Planu Zagospodarowania Przestrzennego powiatów wchodzących w skład aglomeracji warszawskiej przy zachowaniu dbałości o cele powiatu.

10.30. Koncepcja Zielonego Pierścienia Warszawy

Zielone Pierścienie to już przeszło 150-letnia koncepcja ochrony terenów otwartych pozbawionych zabudowy otaczających tereny zurbanizowane. Jej głównym celem jest ograniczenie niekontrolowanego rozwoju miast i chaotycznie rozprzestrzeniającej się zabudowy, a jednocześnie zachowanie terenów cennych przyrodniczo istotnych dla różnorodności biologicznej, wymiany powietrza, zwiększenia retencji wód, zachowania powiązań przyrodniczych.¹⁷

Ryc. 38. Mapa ukazująca Zielony Pierścień Warszawy oraz współpracujące organizacje



Źródło: <https://zielonypierscienwarszawy.org.pl/>

¹⁷ <https://zielonypierscienwarszawy.org.pl/>

Zielony Pierścień Warszawy to platforma wspólnego działania na rzecz ochrony przyrody i terenów otwartych ważnych społecznie. Obejmuje lasy, łąki, tereny uprawne i porolne, mokradła i wody śródlądowe w zasięgu średnio 20-25 km, a w niektórych miejscach nawet ok. 50 km od granic Warszawy. Funkcjonuje w formie porozumienia inicjatyw przyrodniczo-leśnych działających na terenie aglomeracji warszawskiej i na rzecz jej mieszkańców, we współpracy z analogicznymi porozumieniami w Polsce. Został zawiązany w 2021 r. i obecnie skupia ponad 20 organizacji.

W latach 2004-18 szczegółowe plany zielonego pierścienia zostały opracowane w Mazowieckim Biurze Planowania Regionalnego, a opis jego założeń znalazł się w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

Zielony Pierścień Warszawy pełni kluczową funkcję ekologiczną, klimatyczną i rekreacyjną. Coraz powszechniejsze jest przekonanie, że konieczne jest uszczegółowienie ww. koncepcji oraz wspólne wypracowanie zasad kształtowania Zielonego Pierścienia Warszawy, również w kontekście przygotowywania dokumentów planistycznych, m.in. planu ogólnego, w którym tereny otwarte stanowią jedną z wyznaczanych stref. Problemy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe, wynikające z niekontrolowanego rozwoju miast i gmin wiejskich wokół Warszawy sprzyjają podjęciu tej inicjatywy.

Obecnie nawiązywane są współpracy z przedstawicielami JST powiatów podwarszawskich oraz Porozumieniem Inicjatyw Zielony Pierścień Warszawy. W związku z czym mają miejsce spotkania przedstawicieli JST oraz przedstawicieli strony społecznej w sprawie kształtowania zasięgu Zielonego Pierścienia Warszawy. Uczestnicy spotkania, w formule warsztatowej, dyskutują nad rzeczywistą propozycją Zielonego Pierścienia Warszawy w zakresie ustanowienia jego celu, układu przestrzennego oraz zasad kształtowania.

Planowanie przestrzenne powinno zapewnić ochronę przyrody, równowagę między urbanizacją a terenami zielonymi oraz zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, aby Zielony Pierścień spełniał swoją rolę w długoterminowej strategii rozwoju metropolii.

11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile osób może jeszcze zamieszkać na terenach niezabudowanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych oraz na działkach wolnych między istniejącą zabudową oraz ile nowych terenów pod zabudowę można przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.

W § 3 ust. 11 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu*

oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zawarto wytyczne do obliczania chłonności. Zgodnie z nimi przyjęta metoda powinna uwzględniać:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na względzie założenie oraz sposób sporządzenia projektu planu ogólnego wykonano obliczenia w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (nie wyznaczono w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową) z wykorzystaniem następujących wzorów na obliczenie chłonności:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Chn = \frac{Ps \times Iz \times W}{Pu} \times 90\%$$

Ch – chłonność terenów niezabudowanych (w tym luk) w całej gminie, wyrażona w liczbie mieszkańców,

Chn – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego (lub luki) [os.],

Ps – powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk) w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [m²]

Iz – intensywność zabudowy określona w planie ogólnym dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną

W – przyjęty wskaźnik pozwalający na przekształcenie powierzchni całkowitej zabudowy na powierzchnię użytkową, o wartości 0,7

Pu – powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca gminy

Michałowice, przyjęta, zgodnie z wyliczoną powierzchnią użytkową na jednego mieszkańca prognozowaną na 2044 r. – 62,2 m²/os.

W celu określenia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami wykorzystano jeden z kwartałów zabudowy w Michałowicach między ul. Cichą, Polną, Raszyńską, Szkolną, Spacerową i Regulską. Z analizy wynika, że w kwartale około 7% stanowią tereny komunikacji, 3% stanowią tereny usługowe, natomiast pozostałe 90% są to działki pod zabudowę, a zatem przyjęto założenie, że 90% powierzchni terenów niezabudowanych (w tym luk) w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych będą stanowiły działki pod zabudowę mieszkaniową. Analizę chłonności wykonano na podstawie danych pozyskanych po przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy Michałowice, aktualnych na kwiecień 2025 r. Przeprowadzona analiza wykazała, że działki niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, znajdują się wyłącznie w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w związku z czym przeprowadzono obliczenia chłonności terenowej na podstawie przyjętych wyżej założeń.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wynosi łącznie **35 763 osoby**.

W związku ze znacznym przekroczeniem 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wynoszącym 7 320 osób, niemożliwe jest wyznaczenie nowych stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SZ i SW poza obszarem uzupełnienia zabudowy i poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Należy również podkreślić, że powyższe obliczenia dotyczą wyłącznie stref planistycznych, natomiast obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dają możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej również w strefach 44SN, 7SN, 41SN, 8SN, 40SO, 41SO oraz częściowo 23SO. Odstąpiono od obliczeń chłonności dla tych terenów, ponieważ w tej sytuacji chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową pozostanie znacznie przekroczona, a co za tym idzie nie zmienia się konsekwencję braku możliwości wyznaczenia dodatkowych stref mieszkaniowych wymienione powyżej.

12. Załączniki

- 1) Część graficzna uzasadnienia – przedstawiająca strefy planistyczne i uwarunkowania
- 2) Część graficzna uzasadnienia – przedstawiająca strefy planistyczne (bez symbolizacji)
- 3) Część graficzna uzasadnienia – przedstawiająca strefy planistyczne (z symbolami)
- 4) Część tabelaryczna – prezentująca gminne standardy urbanistyczne (profile i wskaźniki)

13. Literatura i wykorzystane materiały

1. Bank Danych Lokalnych, GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>
2. Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
3. Dane dostępne w zasobach wewnętrznych gminy
4. Decyzja nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej
5. Decyzja nr 161/MON Ministra Obrony Narodowej z 17 listopada 2021 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej
6. Geoportal.gov.pl
7. Makarewicz J., Matecka P., Kuczborski P., Różycki A., Giętkowski T., Gruczyk M., Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Michałowice, Geofabryka sp. z o.o., 2023
8. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, <https://mwkz.pl/zabytki/rejestr-i-ewidencja-zabytkow>
9. MIDAS System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski, Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

10. Orzeczenie Nr 304 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 marca 1977 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. R. N. m. st. Warszawy z dnia 20.05.1977 r. Nr 4, poz. 34)
11. Orzeczenie Nr 387 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 września 1977 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. R. N. m. st. Warszawy z dnia 30.10.1977 r. Nr 10, poz. 68)
12. Orzeczenie Nr 449 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody z dnia 24 maja 1974 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. R. N. w Warszawie z dnia 10.06.1974 r. Nr 12, poz. 132)
13. Orzeczenie Nr 650 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 września 1980 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. R. N. m. st. Warszawy z dnia 31.01.1981 r. Nr 1, poz. 4)
14. Otwarte Dane, <https://dane.gov.pl/pl>
15. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>
16. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy
17. Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
18. Rozporządzenie Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 14.02.2007 r. Nr 42 poz. 870 ze zm.)
19. Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3634)
20. Rozporządzenie nr 76 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 października 2008 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Stawy Pęcickie” (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 14.11.2008 r. Nr 194 poz. 7037)
21. Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego
22. System informacji przestrzennej gminy Michałowice: <https://michalowice.e-mapa.net>
23. System Osłony Przeciwosuwiskowej, Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>
24. Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 128, poz. 4086)
25. Uchwała nr LXI/648/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie wniosku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego „Nad Utratą i Raszynką”

26. Uchwała nr III/16/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
27. Uchwała nr LXIII/667/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Michałowice
28. Uchwała Nr V/39/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
29. Uchwała Nr VIII/61/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 października 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
30. Uchwała Nr XI/109/2025 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody
31. Uchwała nr XLIII/183/97 Rady Gminy Michałowice w sprawie uznania terenu Wsi Komorów za zespół przyrodniczo-krajobrazowy
32. Uchwała Nr XLIII/473/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami dla Gminy Michałowice na lata 2022 – 2025
33. Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: BIP Urząd Gminy Michałowice, <https://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-zagospodarowania-przestrzennego>
34. Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
35. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze
36. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
37. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
38. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne
39. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej
40. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
41. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
42. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
43. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych
44. Zarządzenie Nr 218/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Michałowice