

**Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LVIII/607/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”), stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”), zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
7. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Treścią załącznika graficznego są:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

§ 3.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

10) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

11) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;

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

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

§ 4.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zieleni urządzonej: **1ZP**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW**,
- 3) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD**;

§ 5.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: parki, ciągi piesze, place, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.
2. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD i 2KDD**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowę, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenów publicznych, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki;
- 6) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 7) dopuszcza się budowę obiektów, urzędów i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności na terenie całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, remont, nadbudowę i przebudowę, a także rozbudowę, przy czym:
 - a) nadbudowę i rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym wskaźników zagospodarowania,
 - b) rozbudowę budynku istniejącego należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń §6 pkt 1,
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 6, 7, 8,
 - d) remont lub przebudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4, 5,
 - e) rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2, 3, 4, 5,
 - f) przy rozbudowie lub przebudowie budynku nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;
- 2) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku od płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie głównych połaci dachowych dachów spadzistych: blachodachówką, blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 6) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem pkt 7, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 7) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 8) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych, oraz metodą siding.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacji sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 4) ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MNW, 2MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**, należą do gminnego układu komunikacyjnego, powiązanego z układem zewnętrznym;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla terenu zieleni urządzonej: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- b) dla niewymienionych w lit. a funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali,
- c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
- d) wskaźniki określone w lit. a i lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
- e) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla terenu 1ZP na terenach sąsiadujących dróg publicznych,
- f) ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, w tym remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenu drogi dojazdowej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 4;
- 2) ustala się średnicę przewodów wodociągowych niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 80 mm;

3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliiów, nieprzemysłowej wody ściekowej wytwarzanej w czasie procesów domowych, takich jak mycie naczyń, kąpiel bądź pranie, nadającej się w ograniczonym zakresie do powtórnego wykorzystania;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami:
 - a) grawitacyjnych - nie mniej niż 200 mm,
 - b) tłocznych – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 5;
- 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych.
9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

§ 11.

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

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia fragmentu obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.
2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1 oraz w ustaleniach szczegółowych planu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

§ 13.

W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele:

- 1) publiczne, a w szczególności pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) wydzielenia z działki ewidencyjnej o nr 57 na terenie 2MNW działek na cele powiększenia sąsiednich działek ewidencyjnych o nr 56/4, 56/3, 56/2, 56/1 w obrębie Reguły; w sytuacji takiej dopuszcza się podział całego fragmentu działki nr 57 położonego na terenie 2MNW na działki mniejsze niż o określonej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, pod warunkiem, że wszystkie takie działki wykorzystane zostaną na cele powiększenia sąsiednich działek, a nie będą stanowiły samodzielnych działek budowlanych.

§ 14.

Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy i remontów, pod warunkiem uwzględnienia zapisów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu lub wydzielonych na podstawie niniejszego planu, w tym nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem §13.

§ 15.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
 - b) przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych lokalizowanych na terenie **1ZP** na czas organizowanych na terenie wydarzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu, nie dłużej jednak niż na 7 dni.

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW - w wysokości 30%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, a w szczególności: park, zieleniec, plac zabaw;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- 5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**.

§ 18.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 18 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;

7) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**.

§ 19.

Na terenie oznaczonym symbolem **2MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i parkingów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej;
- 5) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 9 m,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) maksymalna szerokość elewacji nowo realizowanych budynków: 18 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 7) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**.

§ 20.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, dla części drogi położonej w obszarze planu: od 3,5 do 5,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

Na terenie oznaczonym symbolem **2KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 10,3 do 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 23.

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

§ 24.

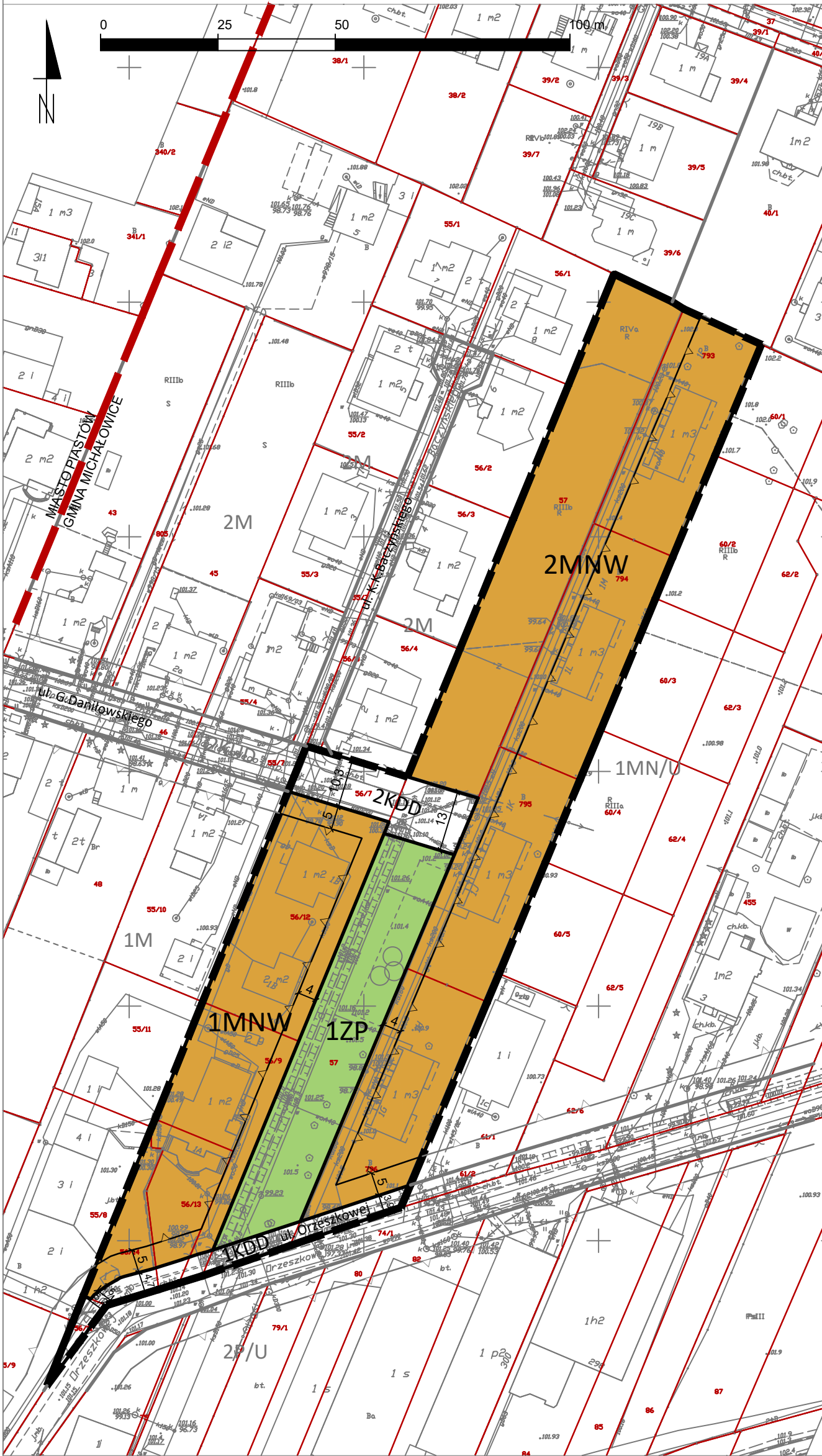
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MICHAŁOWICE W REJONIE DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 57
NA TERENIE OBRĘBU EWIDENCYJNEGO REGUŁY (TZW. „SOŁTYSÓWKI”)

Skala 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Michałowice
z dnia ...



- OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - ZP teren zieleni urządzonej
 - KDD tereny dróg dojazdowych
 - 15,7 zwymiarowane odległości w metrach

- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- 279 granice i numery działek ewidencyjnych
 - granica gminy Michałowice
 - 1MN/U linie rozgraniczające i symbole terenów poza obszarem planu
 - linie zabudowy poza obszarem planu
 - ul. Orzeszkowej nazwy ulic

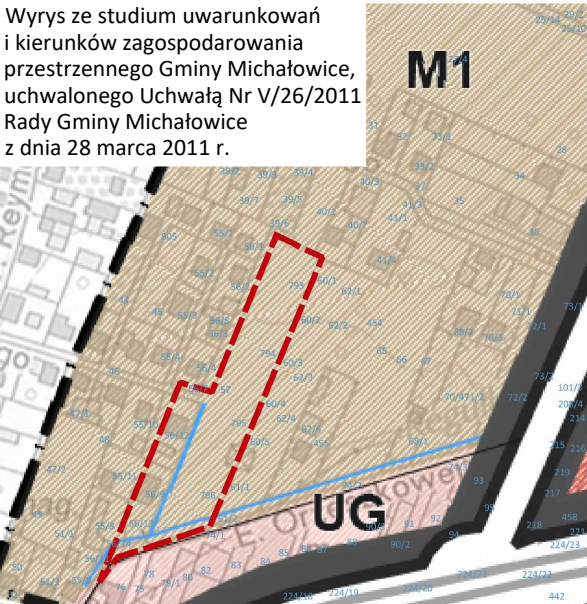
Cały obszar planu jest położony w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 "Subniecka warszawska - część centralna"

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

Cały obszar planu jest położony w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie

Cały obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, uchwalonego Uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - UG – TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ



GMINA MICHAŁOWICE

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

tel.: 22 350 91 91
www.michalowice.pl

e-mail: sekretariat@michalowice.pl
ePUAP: /4ld31qr0t1/SkrytkaESP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE W REJONIE
DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 57 NA TERENIE OBRĘBU
EWIDENCYJNEGO REGUŁY (TZW. „SOŁTYSÓWKI”)

Załącznik nr 1
do Uchwały nr ...
Rady Gminy Michałowice
z dnia ...

CZERWIEC 2025 R.
SKALA 1:1000

Opracowanie:
URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
WIELOOSOBOWE STANOWISKO DS. URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNYCH

Katarzyna Zantonowicz
Agata Machaj
Kinga Miśkiewicz
Zofia Przestakiewicz-Hanusek
Joanna Orzińska

Projekt planu sporządzono w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7.
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej - wektorowej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie licencji nr WGN.6642.4966.2023_1421_P, wydanej przez Starostę Pruszkowskiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”)

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2025-01-09	Osoby fizyczne	Dz. ew. nr 56/1, 57 obręb Reguły Teren 2MNW oraz 2KDD	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	1.1Dodanie w § 6 pkt 5 zakazu realizacji obiektów, w których działalność mogłaby generować intensywny ruch samochodowy i zapotrzebowanie na miejsca do parkowania wykraczałoby poza możliwości określone wymaganiami w § 9 pkt 3 oraz istniejące i planowane drogi dojazdowe. W § 6 pkt 5 zakazano „realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki”. Proponowane w uwadze zapisy uzupełniające są za mało precyzyjne i nie spełniają wymagań dotyczących zasad sporządzania planów miejscowych, które są aktem prawa

								miejscowego i muszą spełniać współczesne wymagania prawne (zasady legislacji).
				uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	1.2Zmniejszenie wysokości dla pozostałych obiektów budowlanych na terenie 2MNW do 5 m. (§ 19 pkt 5 lit. d tiret trzecie) Zmniejszono wysokość z 12 m na 9 m – jak dla budynków mieszkalnych.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	1.3Proponujemy wprowadzenia zapisu o wykluczeniu dachów płaskich, ewentualnie wykreślenie dachów płaskich dla całego obszaru objętego procedurą MPZP z § 7 pkt 2. Na terenie 2MNW występują budynki posiadające dachy płaskie i dotychczasowe przepisy również umożliwiają realizację budynków o takiej geometrii dachów i zdecydowano o utrzymaniu takiej możliwości.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	1.4Proponujemy wprowadzenie zapisu o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych do 3, wliczając w to ewentualne poddasze użytkowe (§ 19 pkt 9). Biorąc pod uwagę przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego niemożliwe jest wybudowanie na obszarze objętym projektem planu budynków o więcej niż 3 kondygnacjach (szczególnie w sytuacji obniżenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości do 9 m).
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	1.52KDD – wniosek o zachowanie lub powiększenie miejsc parkingowych dla strefy zamieszkania obowiązującej na ul. Baczyńskiego. Na terenie planu nie wyznaczono terenu parkingu. Zgodnie z zapisami planu miejsca do parkowania muszą być realizowane w liczbie minimum dwóch na lokal mieszkalny i w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Na terenach dróg publicznych plan dopuszcza realizację miejsc do parkowania nie przesądza jednak o organizacji ruchu i

								szczegółowym zagospodarowaniu tych terenów.
2.	2025-01-13	Osoby fizyczne	Dz. ew. nr 56/2, 57 Teren 2MNW oraz 2KDD	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	2.1.W § 6 pkt 5 wniosek o zakaz realizacji obiektów, w których działalność mogłaby generować zwiększony ruch samochodowy takich jak warsztat samochodowy, myjnia samochodowa, car spa itp. i zapotrzebowanie na miejsca do parkowania wykraczałoby poza możliwości określone wymaganiami w § 9 pkt 3. W § 6 pkt 5 zakazano „realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki”.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.2.Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% . (§ 19 pkt 5 lit.e) W planie obowiązującym na tym terenie wskaźnik ten określony jest na poziomie 60% i zdecydowano o jego utrzymaniu.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.3.Wykluczenie dachów płaskich i pozostawienie tylko dachów spadzistych. Na terenie 2MNW występują budynki posiadające dachy płaskie i dotychczasowe przepisy również umożliwiają realizację budynków o takiej geometrii dachów i zdecydowano o utrzymaniu takiej możliwości.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.4.Zmniejszenie maksymalnej szerokości elewacji nowych budynków z 18 m do 14 m. (§ 19 pkt 5 lit. f) Na obszarze opracowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie istnieją liczne budynki o elewacjach dłuższych niż 14 m.
				-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	2.5.2KDD – wniosek o zachowanie lub powiększenie miejsc parkingowych dla strefy zamieszkania obowiązującej na ul. Baczyńskiego.

								Na terenie planu nie wyznaczono terenu parkingu. Zgodnie z zapisami planu miejsca do parkowania muszą być realizowane w liczbie minimum dwóch na lokal mieszkalny i w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Na terenach dróg publicznych plan dopuszcza realizację miejsc do parkowania nie przesądza jednak o organizacji ruchu i szczegółowym zagospodarowaniu tych terenów.
3.	2025-01-13	Joanna Chilaraska Radna gminy Michałowice	Dz. nr 57 obręb Reguły Teren 2MNW	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Wniosek o zachowanie zielonego charakteru działki nr 57 (w części północnej, powyżej terenu 2KDD), a zatem objęcie jej przeznaczeniem ZP. Jest to bardziej spójne z obecnym wykorzystaniem działki niż zakładanie dla niej budowy domków jednorodzinnych. W północnej części działki nr 57 zmieniono zapisy planu tak, aby nie możliwa była tam realizacja nowych budynków. Nie wprowadzono jednak przeznaczenia ZP tj. zakłada się że teren ten pozostanie wykorzystany tak jak w sposób dotychczasowy – jako ogrody przydomowe dla budynków położonych na działkach po jej zachodniej stronie.

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

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”)**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie publicznych dróg gminnych;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku
z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).**

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”)

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”) sporządzono na podstawie uchwały Nr LVIII/607/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 sierpnia 2023 r.

LOKALIZACJA PLANU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni około 1 ha, pomiędzy zachodnią granicą działek: 56/11, 56/14, 56/13, 56/9, 56/12 i 56/7, północną granicą ul. Daniłowskiego, wschodnią i południową granicą działki 56/4, wschodnią granicą działek: 56/3, 56/2, 56/1, północną granicą działki 57, północną oraz wschodnią granicą działki 793, wschodnią granicą działek 794 i 795, wschodnią i południową granicą działki 796 oraz północną granicą ul. Orzeszkowej (działki 74/1).

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar w większości jest zainwestowany – występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza oraz wolnostojąca. Wzdłuż zachodniej granicy działki 57 znajdował się kiedyś rów melioracyjny – obecnie skanalizowany.

Działka nr 57 to działka niezagospodarowana, znajduje się na niej zieleń nieurządzona oraz pojedyncze urządzenia placu zabaw i siłowni plenerowej. Działki na zachód od działki nr 57 przeznaczone są głównie pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, natomiast na wschód zabudowę pod jednorodziną bliźniaczą.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. (zwanym dalej Studium) obszar planu przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (M1).

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

1. zabudowę jednorodziną wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
2. zieleń ogólnodostępną z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń izolacyjną;
3. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

1. funkcje usługowe, do 30% powierzchni zabudowy na terenie, w postaci:
 - a. usług oświaty;
 - b. usług publicznych i komercyjnych, których profil zostanie przesądzony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym sklepów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²;
 - c. usług publicznych, w tym szkół, przedszkoli, obiektów kultury, kultu, ośrodków zdrowia;
 - d. obiektów administracyjno-biurowych o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru;
 - e. obiektów sakralnych;
 - f. parkingów publicznych, garaży w zespołach;
2. sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, których lokalizacja jest dopuszczalna tylko na podstawie planu miejscowego;

Zakazano natomiast:

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

Na terenach oznaczonych jako M1 w granicach opracowania planu miejscowego ustalono:

1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
2. maksymalną intensywność zabudowy dla terenu – 0,6;
3. maksymalną wysokość budynków – 12m;
4. powierzchnię działki nowotworzonej – od 800 m² do 1000 m², przy czym dopuszcza się działki o powierzchni większej od 1000 m²;
5. maksymalną powierzchnię zabudowy – 35%;

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Fragmenty analizowanego terenu znajdują się w zasięgu dwóch planów miejscowych:

1. obszaru „Reguły” przyjętego uchwałą Nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r.
2. obszaru „Orzeszkowej” w Regulach stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania „Reguły” przyjętego uchwałą Nr VII/51/2015 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 maja 2015 r.

Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ulica Daniłowskiego planowana jest jako droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości 10 m.

Na terenie sporządzanego planu, w obowiązujących planach miejscowych, ustalono:

1. minimalny udział powierzchni biologicznie:

- a. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Orzeszkowej” – 60% powierzchni działki budowlanej;
- b. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Reguły” – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2. maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Orzeszkowej” – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3. wysokość budynków:
 - a. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Orzeszkowej” – 12 m dla budynków mieszkaniowych i usługowych oraz 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4. maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Reguły” – 2;
- 5. intensywność zabudowy:
 - a. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Orzeszkowej” – w przedziale od 0,1 do 0,6;
- 6. minimalną powierzchnię działki nowotworzonej:
 - a. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Reguły” 2000 m² przed skanalizowaniem oraz 1000 m² po pojawieniu się technicznych możliwości podłączenia do kanalizacji dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaków. Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%;
 - b. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Reguły” nie mniejszą niż 500 m²/mieszkanie w małym domu mieszkalnym;
 - c. dla obszarów zlokalizowanych w granicach planu „Orzeszkowej” – 800 m²

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie działki nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”) jest usunięcie w planie miejscowym odcinka drogi oznaczonej symbolem 2.KDD. Droga ta jest zbędna w kontekście ruchu samochodowego, a teren ten nigdy nie został urządzony pod drogę. Jej usunięcie pozwoli na lepsze umożliwienie realizacji inicjatywy urządzenia na działce nr 57 przyjaznego i bezpiecznego miejsca do wypoczynku i integracji mieszkańców Reguły. Zmiana miejscowego planu na tym obszarze umożliwi realizację tej inwestycji, ponieważ dotychczasowe przeznaczenie dla tej działki nie przewidywało zagospodarowania jej z uwzględnieniem funkcji rekreacji.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem

Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Na podstawie art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 poz. 1112) odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

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

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”), spełniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju,** uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Planem miejscowym objęto obszar wcześniej przeznaczony pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz pod drogę publiczną, któremu nadano nowe przeznaczenie. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Zmieniono lokalny układ komunikacyjny, który ułatwi rozwój obszaru i realizację nowych inwestycji. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Określono wymagania wynikające z

potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w formie zieleni urządzonej w postaci dopuszczalnego przeznaczenia terenów, dopuszczalnego zagospodarowania towarzyszącego, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej.

2. **Wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania, w obszarze objętym planem, inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii.

W planie miejscowym umieszczono zapisy dotyczące obszarów podlegających szczególnym warunkom zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dla których obowiązują przepisy odrębne: obszarów w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie oraz powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

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

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych lub ogrodach deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Ponadto w planie dopuszczono wprowadzanie rozwiązań służących ponownemu użyciu tak zwanej wody szarej oraz stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – na obszarze nie występują grunty leśne a grunty rolne klas chronionych uzyskały stosowne zgody na etapie wcześniejszych procedur planistycznych.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony złóż kopalin** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – brak jest potwierdzonych informacji, aby na terenie planu występowały złoża wymagające ochrony.

W zakresie **zmniejszania podatności na zmiany klimatu** w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, należy realizować w formie kablowej.

3. Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują formy ochrony zabytków wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym nie uwzględniono **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym i nie wprowadzono do ustaleń planu osobnych zapisów ochronnych.
4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków i lokali użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.
5. **Walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod teren rekreacji obszaru w bliskim sąsiedztwie zainwestowanych terenów mieszkaniowych, co może wpłynąć na podniesienie ich atrakcyjności. W planie miejscowym umożliwiono, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiany w układzie

komunikacyjnym umożliwią bardziej optymalne zagospodarowanie działki, przez którą wcześniej wytyczony był teren drogi dojazdowej

6. **Prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla potencjalnych inwestorów oraz poprzez uwzględnienie wniosków o przeznaczenie części terenów z planu pod teren zieleni urządzonej.
7. Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa; ponadto w planie dopuszczono budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności na terenie całego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. **Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym.
9. **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu, w dniu 18 października 2023 r. zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie do 10 listopada 2023 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada do 27 grudnia 2024 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 2 grudnia 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano

możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 13 stycznia 2025 r. roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

10. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice.
11. **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.
12. **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** uwzględniono przez wprowadzenie zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
13. **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar, który od lat przeznaczony jest pod zabudowę; na niniejszym obszarze nie ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

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

technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na podstawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, podjęła uchwałę Nr LXIII/666/2024 z 28 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy. Ponadto w Analizie zawarto informację o planowanym dokończeniu, w pierwszym etapie (przed uchwaleniem planu ogólnego) mniejszych planów, w tym tzw. mpzp „sołtysówka” (Reguły).

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że zaprojektowane w planie zmiany przyczynią się przede wszystkim do wystąpienia kosztów związanych z realizacją terenu zieleni urządzonej. Z drugiej jednak strony, w stosunku do planu obowiązującego, w nowym planie miejscowym zrezygnowano z konieczności budowy odcinka drogi gminnej, co obniży planowane koszty z tytułu realizacji tej inwestycji. W związku z powyższym realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco na budżet gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły

(tzw. „sołtysówki”) obszaru "Sołtysówka" obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Reguły, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia, a po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.