

Projekt

**Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Szkolna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz art. 20 ust. 1, 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXIX/331/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Szkolna”, zwany dalej „planem”, którego granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Treścią załącznika graficznego są:
 - 1) granice planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) istniejąca dominanta przestrzenna – kościół do zachowania;
 - 5) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
 - 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
 - 7) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
3. Uwzględnia się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
4. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:
- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów

odrębnych do usług i handlu, z wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż;

8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczone planem, nieokreślone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragmenty terenów, niezbędne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

10) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 22° w stosunku do płaszczyzny poziomej.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5.

Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KS – teren parkingu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6.

1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, w tym istniejącej dominanty przestrzennej – kościoła, oznaczonej na rysunku planu, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz z wyjątkiem rozbudowy istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linie zabudowy określono.

§ 7.

Na całym obszarze planu ustala się:

1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:

- a) stosowanie na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
- b) stosowanie na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozróżnienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- c) stosowanie pokrycia dachów w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych, i szarości;

2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową;

4) zakaz realizacji obiektów budowlanych powodujących zakłócenie otwarc przestrzennych lub przestaniania istniejącej dominanty przestrzennej – kościoła, oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;

2) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9.

1. Uwzględnia się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna), wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych”.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) MN - 900 m²;
 - 2) U, KS – 2000 m².
2. Ustala się minimalny front działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) MN - 18 m;
 - 2) KS – 30 m;
 - 3) U – 40 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

§ 11.

1. Uwzględnia się położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, na podstawie przepisów odrębnych.
2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych.
3. Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania zwierząt stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych.
4. Uwzględnia się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, granice obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
5. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 4, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustanawiających ten obszar.
6. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 6 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania do obsługi terenów 1U, 2U, 3U, 4U w terenie 1KS oraz drogach 1KDL, 2KDD i 4 KDD, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 1 miejsce do parkowania na 250 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m² i handlu - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD;

3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,

b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z utwardzonych części terenów usługowych oraz z utwardzonych powierzchni dróg/ulic i miejsc do parkowania do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,

c) z terenów niewymienionych w lit. b odprowadzenie wód roztopowych i opadowych powierzchniowo do ziemi z dopuszczeniem stosowania zbiorników retencyjnych,

d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,

e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm,

f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,

c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,

d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14.

Na terenach oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U** dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń sportowo – rekreacyjnych oraz imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym obiektów administracyjno - technicznych, handlowo - usługowych, higieniczno – sanitarnych oraz gastronomicznych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m²,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu usług kultu religijnego, w tym obiektów związanych z pracą duszpasterską, administracyjną, zamieszkaniem zbiorowym i zamieszkaniem osób prowadzących działalność duszpasterską oraz usług z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i edukacji;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków związanych z pracą duszpasterską, budynków administracyjnych, pozostałych budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych i związanych z zamieszkaniem zbiorowym – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - kościoła – 25 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° – 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, edukacji, sportu i rekreacji oraz kultury, w tym świetlica wiejska i dzienny dom seniora;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,

- b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m²,
- h) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, edukacji, sportu i rekreacji oraz kultury;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m²,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,

- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 12,5 m do 37 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDD – 6 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m,
 - 2KDD – 19,5 m,
 - 3KDD – 2 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 8 m,
 - 4KDD – 12,5 m;
 - 5KDD - 2 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 8 m,
 - 6KDD – 8 m.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: parking;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków administracyjno – socjalnych, w tym toalet;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków administracyjno – socjalnych – 7 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 22.

Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów MN – 20%,
- 2) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1 – 0%.

Rozdział 13.

Ustalenia końcowe

§ 23.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic - osiedle Michałowice, w gminie Michałowice (uchwała nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z 20 grudnia 2001 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. nr 57 poz. 1194).

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy Michałowice

Beata Rycerska



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE NA TERENIE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH MICHAŁOWICE – OSIEDLE I MICHAŁOWICE – WIEŚ, OBSZAR „SZKOLNA”

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA.....
SKALA 1:1000

Ustalenia obowiązujące:

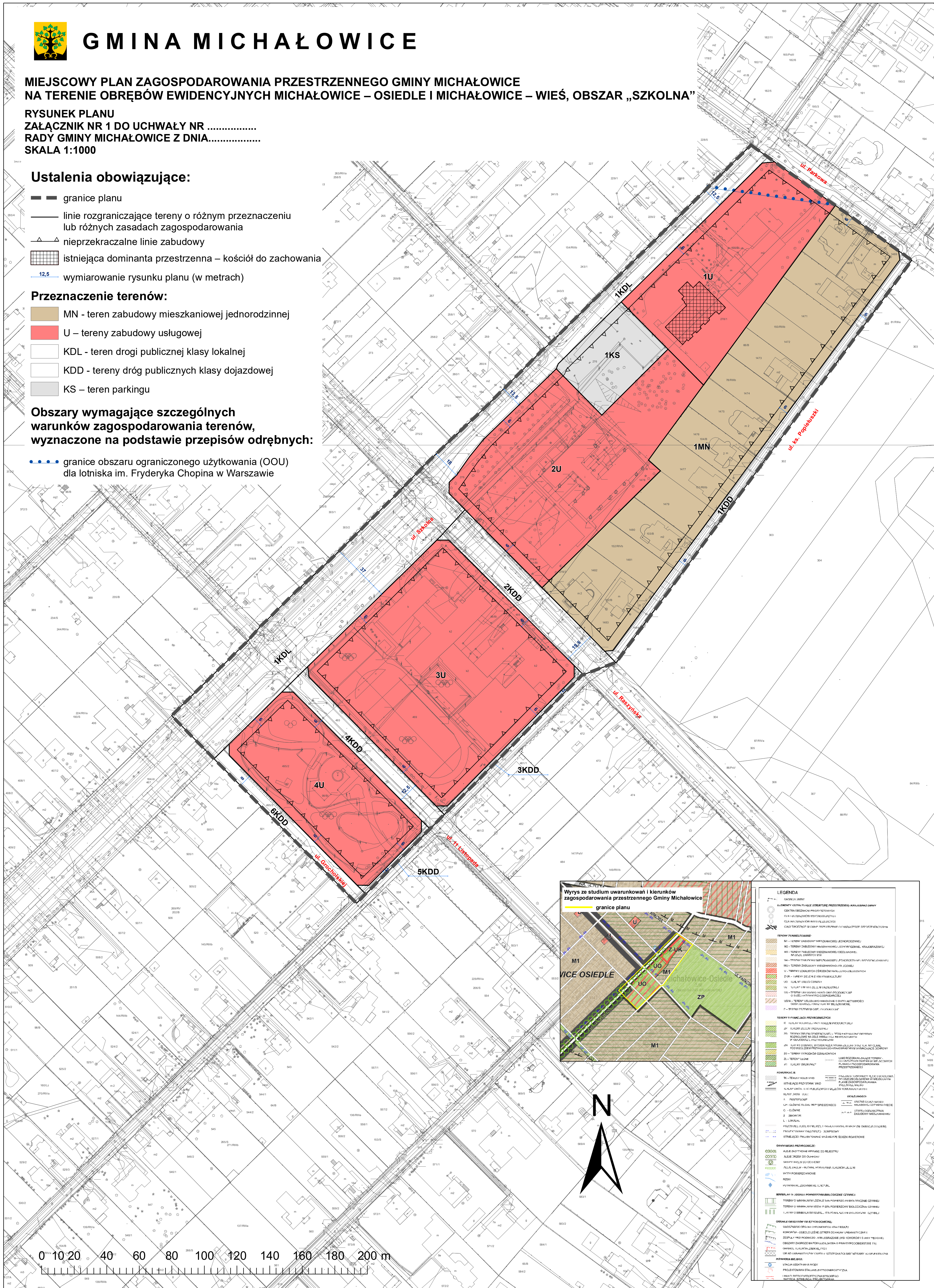
- granicze planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- istniejąca dominanta przestrzenna – kościół do zachowania
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U – tereny zabudowy usługowej
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KS – teren parkingu

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- granicze obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Michałowice stwierdza, że uwaga złożona w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Szkolna”** została w całości uwzględniona przez Wójta Gminy Michałowice, nie zachodzi tym samym konieczność jej rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2022 r.

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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Szkolna”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

a) przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL i KDD,

b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 2U, 3U, 4U;

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.....2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

.....

(do wygenerowania po określeniu nr uchwały)

Uzasadnienie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Szkolna”

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz art. 20 ust. 1, 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXIX/331/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Michałowice-Osiedle (północno-wschodnia część gminy Michałowice), położoną pomiędzy ulicami Szkolną, Parkową, Popiełuszki, Rynkową i B. Grocholskiej. Na obszarze opracowania znajdują się ważne dla funkcjonowania gminy obiekty usług społecznych takie jak: przedszkole, szkoła podstawowa, kościół, czy tereny sportu i rekreacji. Ogólna powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 7,71 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Prowadzona procedura planistyczna zmieni wybrane ustalenia obowiązującego w obszarze planu miejscowego, który został uchwalony przez Radę Gminy Michałowice w 2001 r.

Zaproponowane w projekcie przeznaczenie terenów, na których znajduje się kościół i budynki mieszkalne nie ulega zmianom. Wprowadzono tu natomiast nieznaczne korekty wskaźników zagospodarowania oraz uwzględniono kościół jako lokalną dominantę przestrzenną.

Plan wprowadza natomiast bardziej zauważalne zmiany w ustaleniach dotyczących terenów oświatowych – rozszerzono tu m.in. katalog dopuszczonych funkcji, dokonano zmiany wskaźników zagospodarowania oraz dopuszczono realizację miejsc parkingowych dla szkoły i przedszkola na sąsiadujących terenach dróg i parkingów. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz zmniejszenie tzw. powierzchni biologicznie czynnej umożliwią uporządkowanie terenów zajętych utwardzeniami przy szkole oraz w przyszłości jej rozbudowę, a także zachowanie w obecnej lokalizacji obiektu kontenerowego stanowiącego część istniejącego przedszkola. W obiekcie tym, po realizacji nowego budynku oświatowego, możliwe będzie zlokalizowanie świetlicy, czy np. miejsca spotkań osób starszych.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KS – teren parkingu.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic - osiedle Michałowice, w gminie Michałowice (uchwała nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z 20 grudnia 2001 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. nr 57 poz. 1194).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar objęty granicami opracowania stanowi tereny stanowiące własność Gminy i Parafii Rzymskokatolickiej. Działki przy ulicy Popiełuszki stanowią własność prywatną. W chwili obecnej w przeważającej części opracowania znajdują się działki zabudowane i zainwestowane m.in. budynkami kościoła i parafii, szkoły i przedszkola oraz jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi. W użytkowaniu gruntów dominują grunty zabudowane.

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

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

1. **UO – tereny usług oświaty,**
2. **Z-UK – tereny zieleni z usługami kultury,**
3. **M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
4. **UO – tereny usług oświaty.**

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- obiekty wychowania przedszkolnego i edukacji poziomu podstawowego, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;
- obiekty kształcenia poziomu średniego;
- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

- maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,0;
- maksymalna wysokość budynków – 12 m.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- obiekty szkół artystycznych oraz obiekty, konferencyjno-szkoleniowe;
- obiekty sportowe;
- obiekty kultury.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji obiektów powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;

- wymogi w zakresie warunków zabudowy i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo – krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Z-UK - tereny zieleni z usługami kultury.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- zieleni urządzona z dostępem publicznym;
- obiekty kultury, domy kultury wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym również podziemnych;
- obiekty upowszechniania kultury: biblioteki, mediateki, pracownie artystyczne, galerie sztuki, centra informacyjne, wypożyczalnie filmów itp.;
- obiekty sakralne: świątynie i obiekty towarzyszące, w tym klasztory i zgromadzenia zakonne;
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, a także tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej z dostępem publicznym i innych przestrzeni publicznych;
- obiekty sportowe, rekreacyjne;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Wytyczne do planów miejscowych

- W planach miejscowych należy określić:
- zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;
- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- minimum 70 % powierzchni każdego z wyodrębnionych graficznie obszarów Z-UK wyznaczyć jako tereny bez zabudowy kubaturowej przeznaczone na organizację plenerowych wydarzeń kulturalnych;
- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej z dostępem publicznym. Zaprojektować tu zieleni wysoką i średnią. Obiekty kubaturowe mogą powstawać na wydzielonych terenach stanowiących pozostałe 30% całkowitej powierzchni obszarów Z-UK, przy zachowaniu powierzchni zabudowy do 20%. W efekcie powierzchnia zabudowy każdego z wyodrębnionych graficznie obszarów Z-UK nie powinna przekraczać 6%;
- obiekty kubaturowe nie powinny przekraczać 500 - 600 m² powierzchni zabudowy.

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Charakterystyka zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o największej koncentracji, głównie zorganizowana w osiedla, na trasie kolejki WKD, są to tereny: osiedla Michałowice, osiedla Komorów, a także Nowej Wsi, Granicy i Pęcic. W przeważającej części tereny te posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

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

Wytyczne do planów miejscowych

Ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.

W planach miejscowych należy określić:

- które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod uwagę ich potencjalną uciążliwość dla istniejącego zagospodarowania, a w razie potrzeby zakaz lokalizacji określonych rodzajów użytkowania lub ich odizolowanie od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego;
- warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w Zespole przyrodniczo-krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – Osiedlu;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w wysokości 1000 m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800 m² należy traktować jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednolicenia zainwestowania. Dotyczy to m.in. terenów położonych w Granicy, Nowej Wsi, Komorowie Wsi i Pęcicach Małych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Granice zbiornika i jego zasoby nie są rozpoznane. Nie ma tym samym możliwości precyzyjnego określenia zasadności uwzględnienia jego ochrony w granicach planu i tym bardziej określenia szczegółowych zasad ochrony jego zasobów wodnych. Zbiornik jest jedynym obszarem obejmującym granicami obszar opracowania. Dla Zbiornika wskazano nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia.

W obszarze planu nie występują gleby rolne i leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, ze zmianami), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Wszystkie grunty w obszarze planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze planistycznej nad sporządzeniem planu obowiązującego. Przygotowanie wniosku dodatkowego nie było konieczne.

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

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

W obszarze planu nie stwierdza się występowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, ze zmianami).

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5).

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska. W zasięgu tych powierzchni obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych. W obszarze planu obowiązują również ograniczenia wynikające

z położenia go w obszarze ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

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

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, ze zmianami). Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Wreszcie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz rozbudową terenów usług publicznych. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność gminy Michałowice (istniejące usługi publiczne i działki drogowe) oraz osób fizycznych. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych nie będzie konieczne pozyskanie gruntów – wszystkie inwestycje publiczne są planowane na terenach stanowiących własność gminy.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów, oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

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

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

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

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą społeczną - rozbudową obiektów użyteczności publicznej (szczególnie z zakresu oświaty), ale również w mniejszym stopniu z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą

drogi publiczne i infrastrukturę wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano odpowiednie rezerwy terenowe na te cele.

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

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia jednak oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w treści planu miejscowego. Miejsca włączenia tych dojazdów do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Wójt Gminy Michałowice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie również działania dotyczące udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do

sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

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

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia wpłynęła 1 uwaga, która dotyczyła niewielkiej korekty wskaźników urbanistycznych ustalonych dla terenu istniejących obiektów sportowo – rekreacyjnych. Uwaga nie powodowała zmian w zagospodarowaniu terenów sąsiednich, co umożliwiło jej przyjęcie bez powtarzania czynności proceduralnych. Sposób rozstrzygnięcia uwagi umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice celem uchwalenia, bez konieczności ponawiania procedury planistycznej.

Dokumentacja dotycząca sporządzania planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Michałowice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz rozbudową usług publicznych i sakralnych służących całej społeczności gminy. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów, jak również z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDL i KDD umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących

z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi, jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

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

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Michałowice.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. Sporządzenie projektu planu, który zmienia wybrane ustalenia planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do sporządzenia planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Zgodnie tą analizą realizacja nowych zespołów zabudowy oraz działania mające na celu zmianę dotychczasowego profilu zagospodarowania poszczególnych terenów będą miały wpływ na budżet gminy, zarówno po stronie przychodów jak i wydatków. W wyniku rozwoju

zagospodarowania tych terenów budżet gminy zostanie zasilony dochodami z tytułu podatków od nieruchomości i renty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w skutek wejścia w życie ustaleń planu. Nie przewiduje się natomiast dochodów wynikających z opłat adiacenckich (z tytułu uzbrojenia terenów w sieć wodno – kanalizacyjną i podziałów geodezyjnych działek na działki budowlane), ze względu na fakt, że cały obszar planu jest uzbrojony w sieć wodno – kanalizacyjną. Dodatkowe sieci będą realizowane przez inwestorów, co jednocześnie spowoduje, że gmina nie poniesie bezpośrednich kosztów związanych z wykonaniem sieci wodno – kanalizacyjnej. Przebudowa sieci może być spowodowana jedynie przystąpieniem do przebudowy dróg publicznych lub realizacji takiej sieci w ramach urządzenia dróg publicznych – optymalizacja sieci. Nie będzie to jednak bezpośrednim skutkiem uchwalenia niniejszego planu. Pomimo uzbrojenia obszaru planu w sieć infrastruktury technicznej koszty jakie gmina poniesie na wykonanie ustaleń planu będą stosunkowo wysokie. Spowodowane to będzie koniecznością dostosowania systemu istniejących dróg do funkcji technicznej jaką będą pełniły po wprowadzeniu docelowego przeznaczenia terenów. Koszty gminy obejmować również będą realizację zagospodarowania innych terenów publicznych, poza drogami publicznymi. W przypadku planu będą to znaczące inwestycje realizowane na rozległych terenach, stąd koszt urządzenia tych terenów będzie powodował konieczność zabezpieczenia znacznych środków w budżecie gminy. W przypadku tych terenów analizie nie podlegają koszty związane z realizacją obiektów budowlanych na terenach o funkcji publicznej. Rozwój zagospodarowania tych terenów realizowany będzie na podstawie projektów inwestycyjnych, w których w zależności od zapotrzebowania zostaną określone koszty wykonania tych inwestycji. Duża rozbieżność szacunkowych kosztów inwestycyjnych, w tym w zakresie przyjętych rozwiązań technicznych i użytych materiałów nie pozwala oszacować ich wielkości na tym etapie sporządzania planu. Najważniejsze wnioski wynikające z analizy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wskazują, że koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt ich budowy i przebudowy wraz z niezbędną infrastrukturą będzie wysoki w stosunku do zakładanych dochodów. Koszty na realizację planu przewyższą zakładane dochody budżetowe. Deficyt ten spowodowany jest realizacją zagospodarowania terenów publicznych, w tym wykonania przebudowy dróg publicznych, do funkcji pełnionych w strukturze przestrzennej obszaru opracowania. Środki pozabudżetowe na realizację ustaleń planu mogą być pozyskane ze źródeł zewnętrznych, w tym dotacji. Mogą one pochodzić również z umów cywilno – prawnych z zainteresowanymi przedsiębiorcami budowlanymi inwestorami.

III.Procedura

1.Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- e) sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice, celem uchwalenia.

2.Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Michałowice z dnia 31 maja 2022 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).