

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część D

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 oraz 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), w wykonaniu Uchwały Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, zmienioną Uchwałą Nr XXIV/288/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r., Uchwałą Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. Uchwałą Nr LXI/638/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 grudnia 2023 r. oraz Uchwałą Nr LXIII/665/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2024 r., oraz 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., Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym wieś Pęcice, Komorów-Wieś i Komorów – Osiedle – część D, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz jej przebieg zaprezentowano w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7 w załączniku, o którym mowa w ust. 6.
3. Rysunek planu w skali 1:2000 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.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) realizacji elementów termomodernizacji,
 - c) części podziemnych budynków,
 - d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **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”, 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);
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, realizowaną w budynkach lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, obróbki elementów;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) **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;
- 10) **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;

11) **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, parkingi, miejsca parkingowe i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleni komponowana i urządzenia rekreacyjne;

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

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa zabudowy niemieszkalnej;
- 5) istniejące aleje i szpalery drzew do zachowania;
- 6) rejony lokalizacji projektowanych rzędów drzew;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZN** – teren zieleni;
- 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 4) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

§ 5.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, 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.

2. Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony symbolem: 1KDZ jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związany z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, 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. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP, jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową.
4. 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 ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
- 5) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem pkt 1;
- 8) 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 pkt 1,
 - c) remont i przebudowę budynku obejmujące elewacje należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 13, 14, 15,
 - d) remont, przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 11, 12,
 - e) przebudowę lub nadbudowę budynku obejmujące zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 9, 10, 11, 12,
 - f) przy przebudowie budynku nieobjętej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;

- 9) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie;
- 10) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 11) 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 12;
- 12) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;
- 13) 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 14, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
- 14) 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;
- 15) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą, panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych, oraz metodą siding;
- 16) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej, 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;
- 17) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- 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 kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 4) nakazuje się zachowanie cennych przyrodniczo i kulturowo szpalerów i alei drzew, w tym Alei Kasztanowej, na zasadach określonych w pkt 5;
- 5) wyznacza się istniejące aleje i szpalery drzew do zachowania, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
- a) w przypadku konieczności usunięcia drzewa zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ustala się nakaz uzupełnienia szpaleru nowym nasadzeniem,
 - b) ustala się nakaz uzupełniania drzew w miejscach, gdzie brak jest ciągłości szpalerów jeśli pozwala na to istniejące zagospodarowanie, w tym istniejące zjazdy,
 - c) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków identycznych z tworzącymi szpaler, aleję lub o podobnym charakterze i pokroju;
 - 6) ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, innych istniejących drzew i ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie drzew stanowiących zielen śródpolną, a także zielen ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się usuwanie drzew na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, a zwłaszcza w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzi;
 - 7) wyznacza się rejony lokalizacji projektowanych rzędów drzew, oznaczone na rysunku planu, przy czym:
 - a) projektowane rzędy drzew należy uwzględniać w projektach zagospodarowania nowych inwestycji,
 - b) ustala się nakaz sadzenia drzew w gruncie oraz stosowania drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
 - c) ustala się nakaz lokalizowania drzew w układach o czytelnej kompozycji liniowej w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) opuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu takim jak zjazd, istniejąca infrastruktura techniczna, czy przystanek komunikacji publicznej;
 - 8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska; dla elementów tych ustala się nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) 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;
- 2) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi, na które składają się:

- droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
- b) teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg i komunikacji rowerowej;
- 4) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
 - dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - dla funkcji zieleni urządzonej – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania rowerów,
 - b) dla niewymienionych w lit. a funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - 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 oraz b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
 - e) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - f) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 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 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 tereny dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b, pkt 8 lit. c oraz pkt 9 lit. d,
 - b) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy,
 - d) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b oraz lit. c,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej oraz na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wody zużytej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej, z wyłączeniem wody zużytej w wyniku ludzkiego metabolizmu,
 - d) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem przyłączy:
 - przewody grawitacyjne - nie mniej niż 200 mm,
 - przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczny retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) z terenów nie wymienionych w lit. a oraz lit. b ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - e) na przedmiotowym terenie występują urządzenia wodne takie jak sieć drenarska, dla których obowiązują ustalenia §7 pkt 8;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6,
 - b) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm;
- 12) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 13) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
 - b) dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych;
- 14) 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.

§ 10.

W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 3) 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 pkt 2 oraz w ustaleniach szczegółowych planu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi.

§ 11.

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

- 1) związane z budową dróg;
- 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.

§ 12.

Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele 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, tereny sportowe i rekreacyjne, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz remontów i zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów.

§ 13.

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 wszystkich 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) ustala się zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZN, ZP, KP, KDZ, KDL.

§ 14.

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, w tym w formie terenów rolnych i terenów zieleni, przy czym zakazuje się realizacji obiektów budowlanych związanych z rolnictwem;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 15.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **MN** - w wysokości 20%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, w tym podziemnych, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w strefie zabudowy niemieszkalnej, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie w formie budynków gospodarczych i altan każde o powierzchni do 25 m² i wysokości do 5,5 m;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6, przy czym dla części nadziemnej 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz do 8 m w przypadku dachów płaskich, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych i garaży: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **1MN** z publicznej drogi klasy lokalnej **1KDL**,
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 20 m;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m² oraz zgodnie z § 11.

§ 17.

Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny teren zieleni parkowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznej drogi klasy lokalnej 2KDL;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 630 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 14 m.

§ 18.

Na terenie zieleni, oznaczonym symbolem **1ZN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia rejonów lokalizacji projektowanych rzędów drzew, zgodnie z § 7 pkt 7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna z publicznej drogi klasy lokalnej 2KDL;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 50 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 5000 m² oraz zgodnie z § 11.

§ 19.

Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia istniejących alei i szpalerów drzew do zachowania, zgodnie z § 7 pkt 5;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 15,7 m do 32 m dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) na terenie 2KDL ustala się konieczność uwzględnienia istniejących alei i szpalerów drzew do zachowania, zgodnie z §7 pkt 5;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) drogi 1KDL: od 4,6 m do 29,7 m dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi 2KDL: od 2,7 m do 15,8 m dla części drogi położonej w obszarze planu, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **1KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22.

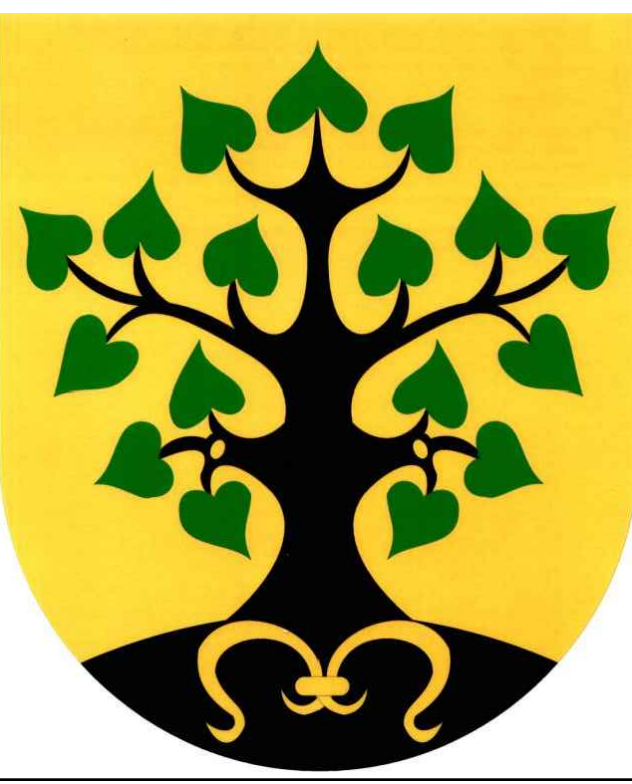
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 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.



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU "ALEJA KASZTANOWA" OBEJMUJĄCEGO TERENY POŁOŻONE W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIEŚ PĘCICE, WIEŚ KOMORÓW I OSIEDLE KOMORÓW - CZĘŚĆ D

RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100 200 m
SKALA 1: 2 000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADAMI ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- STREFA ZABUDOWY NEMESZKALNEJ
- ISTNIEJĄCE ALEJE I SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA
- REJONY LOKALIZACJI PROJEKTOWANYCH RZĘDÓW DRZEW
- ZWYMAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1ZN - TEREN ZIELENI
- 1ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1KP - TEREN KOMUNIKACJI PRZESZKONOWEJ
- 1KDL - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- 1KDL - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ŚCIEŻKI ROZKŁADANE
- REJON LOKALIZACJI PROJEKTOWANYCH UZUPELNIEN SZPALERÓW DRZEW
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU ZDRENOWANEGO
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE JEZDNI
- NAMAZA ULIC
- GRANICE I NUMERY ODDALEK EWIDENCYJNYCH

CALY OBSZAR PLANU JEST POŁOŻONY W GRANICACH NIEUDOKUMENTOWANEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH GZNP 2151 "SUBIECKA WARSZAWSKA - CZĘŚĆ CENTRALNA"

CALY OBSZAR PLANU JEST POŁOŻONY W ZAKRESIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWE OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZEMNYCH

GMINA MICHAŁOWICE
Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice
tel.: 22 350 91 91 e-mail: sekretariat@michalowice.pl
www.michalowice.pl ePUAP: /4ld31qr0t1/5krytkaESP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU "ALEJA KASZTANOWA" OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIEŚ PĘCICE, WIEŚ KOMORÓW I OSIEDLE KOMORÓW - CZĘŚĆ D

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADY GMINY MICHAŁOWICE
Z DNIA ...

MARZEC 2024 R.
SKALA 1:2000

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

Katarzyna Zantonowicz
Agata Machaj
Kinga Miśkiewicz
Joanna Orzińska

BUDPLAN SP Z O.O.:
Anna Beres
Anna Olbromska - Matusiak
Anna Suchodolska
Ewelina Skirzyńska

Magdalena Stocka
Magdalena Smoczyńska
Anna Wojtczuk
Monika Nasifowska

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR V/26/2011 RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 28 MARCA 2011 R.



LEGENDA

- GRANICA GMINY
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DO UZUSZCZĄCZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ELEMENTY KASZTANOWA STRUKTURY PRZESTRZENNA I KRAJOBRAZU
- CIAŁO TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENNE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- TERENY ZARZĘDZANE:
 - M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
 - M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
 - U - TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDELOWO-USŁUGOWYCH
 - ZUK - TERENY ZIELENI UZUPELNIENIA KULTURY
 - UZ - TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY O FUNKCJIACH PRZYRODNICZYCH:
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZR - TERENY ZIELENI REZERWACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE REZERWACYJNE W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
 - ZN - TERENY OCHRONY W OBLASIE REZERWACYJNYCH ZIELENI ORAZ TERENY CIERNE POD WZDŁĘŻEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
- KOMUNIKACJA:
 - TERENY DROG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
 - KLASY DROG I ULIC:
 - Z - ZBIORCZE
 - L - LOKALNE
 - POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROZKŁADANE
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:
 - ALEJE ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU
 - ALEJE DRZEW DO OCHRONY
 - GRUPY DRZEW DO OCHRONY
 - ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWAŻAJĄ TERENY ZIELENI
 - WODY POWIERZCHNIOWE
 - RZĘKI
- MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYŃNEJ:
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYŃNEJ
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYŃNEJ
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYŃNEJ
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:
 - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - KRAJOBRAZOWY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (URBANISTYCZNEJ)
 - ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICE)
 - OBZARY ZAGROŻENIA POWODZI (WODA O PRAWIDŁOWOBEZPIECZNYM 1%)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**§ 1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i 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) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2024-03-01	Joanna Kowalczyk Radna Gminy Michałowice	(uwaga częściowo dotyczy również innej procedury mpzp Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa – część C) 1.1. Zaznaczyć, że tereny ZN mają być dostępne publicznie z zakazem grodzenia (ważne ze względu	Cały obszar planu	Tereny ZN	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Tereny ZN nie są przeznaczone na realizację celów publicznych i nie można nakazać, aby były dostępne publicznie. Ustanowienie tych terenów publicznymi skutkowałoby koniecznością wykupienia wszystkich tych gruntów. Ze względu na względy ekonomiczne projekt planu nie przewiduje takiego rozwiązania. Ponadto od 2015 roku zasady realizacji ogrodzeń nie są regulowane w planach miejscowych lecz w tzw. uchwałach krajobrazowych. Zasady realizacji

			na funkcję publiczną i migrację zwierząt).							ogrodzeń na terenie gminy Michałowice reguluje Uchwała Nr XLVIII/508/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Michałowice obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
			1.2. Zakazać realizacji budynków i budowli (dodać) jak będzie potrzeba budowli to się zrobi to zmianą (§21 pkt 3).		§21 pkt 3	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga została nieprecyzyjnie sformułowana. Do projektu wprowadzono jednak zapis doprecyzowujący sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym zakaz realizacji obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną.
2.	2024-03-02 (uwaga po terminie)	Osoba fizyczna	(uwaga dotyczy również innej procedury mpzp Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa – część C). 2.1. Zwrócono uwagę na zapisy dotyczące grodzienia działek. Zasadnym byłoby aby działki były bez ogrodzeń ze swobodną możliwością przemieszczania się zwierząt, które licznie występują na	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Od 2015 roku zasady realizacji ogrodzeń nie są regulowane w planach miejscowych lecz w tzw. uchwałach krajobrazowych. Zasady realizacji ogrodzeń na terenie gminy Michałowice reguluje Uchwała Nr XLVIII/508/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Michałowice obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

			tym terenie.							
--	--	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i 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), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część D**, 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 2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2, art. 67 i art. 78 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część D

PODSTAWA PRAWNA

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XI/110/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów, zmienionej Uchwałą Nr XXIV/288/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r., Uchwałą Nr XLVIII/510/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2022 r. oraz Uchwałą Nr LXI/638/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 grudnia 2023 r.

LOKALIZACJA PLANU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim, w gminie Michałowice. Teren o powierzchni ok. 83,2 ha zlokalizowany jest na południowy wschód od miasta powiatowego Pruszkowa, w rejonie ulic Ireny, Pęcickiej, Alei Kasztanowej oraz południowej granicy działki 1146/16 w obrębie Komorów Osiedle.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu obejmuje teren w większości niezabudowany, tj. tereny rolne klasy RIIIa, RIIIb, RIVa oraz RIVb. W zachodniej części obszaru opracowania, wzdłuż ul. Ireny, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z pojedynczymi usługami. Na obszarze opracowania występują cenne aleje drzew wzdłuż Alei Kasztanowej oraz szpaler drzew przy ul. Pęcickiej.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, przyjętym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., dla obszaru opracowania wskazano następujące rodzaje przeznaczenia terenu, z którymi projekt planu zachowuje zgodność:

- *M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- *M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- *Z-UK – tereny zieleni z usługami kultury;*
- *tereny dróg, ulic publicznych i węzłów komunikacyjnych.*

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla większości obszaru opracowania obecnie nie obowiązują plany miejscowe. Jedynie dla niewielkiego fragmentu przedmiotowego terenu, w południowo-wschodniej części, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś, przyjęty uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. Ww. planie fragment obszaru opracowania został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (c3.5 MN).

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania uzupełnień zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym opracowaniem, a także zabezpieczenie terenów użytkowanych rolniczo przed powstaniem zabudowy. Ustalenia planu wprowadzają zmiany komunikacyjne w rejonie Alei Kasztanowej i pozwalają na poprawę bezpieczeństwa drogowego. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne była uzyskana na etapie sporządzania obowiązujących wcześniej planów miejscowych.

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

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

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**, uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Planem miejscowym objęto zwarty obszar, wyróżniający się spośród otaczających terenów. W planie miejscowym precyzyjnie określono dopuszczalne do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Odstąpiono od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania;
- 2) **wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Ponadto na obszarze planu ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii. W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. W planie miejscowym nie wskazano również krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na fakt, że audyt krajobrazowy nie został jeszcze uchwalony.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie **zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych** w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych, 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** polegało na przeznaczeniu rozległych terenów rolniczych pod funkcje, które zagwarantują zachowanie ich otwartego charakteru; Ponadto na obszarze nie występują grunty leśne, a dla gruntów rolnych klas chronionych, przeznaczonych w planie miejscowym na cele nierolnicze, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne;

- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenów otoczonych przez obszary zainwestowane. W planie miejscowym umożliwiono, na niewielkich obszarach, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jako kontynuację istniejącego w otoczeniu zagospodarowania. Rozległe tereny rolnicze przeznaczono pod funkcje, które zagwarantują zachowanie ich otwartego charakteru;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla właścicieli gruntów oraz potencjalnych inwestorów;
- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w

planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

- 8) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) **udział społeczeństwa** w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice z dnia 16 grudnia 2011 r., można było składać w terminie do 16 stycznia 2012 r. Projekt planu został wyłożony do w dniach od 26 stycznia do 16 lutego 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 5 lutego 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do 1 marca 2024 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice;
- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości

objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy.

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 oraz na terenach sąsiadujących z zabudową istniejącą, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. W § 2 stwierdzono również potrzebę kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu uwzględnienia m.in. pojawiających się nowych potrzeb rozwoju gminy.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Aleja Kasztanowa", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część D, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.

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