

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Graniczna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXIX/332/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, 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 Nowa Wieś i Granica, obszar „Graniczna”, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 oraz w załączniku nr 4 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 2003r. 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) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
 - 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
3. 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.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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 akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż;
- 6) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

7) 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;

8) 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;

9) 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 czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności przez, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny - N.

Rozdział 2. **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 5.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6.

1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do:
 - 1) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) przebudowy z uwzględnieniem wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przy czym dla przebudowy nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu;
 - 3) zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem określonego w planie przeznaczenia terenu.

§ 7.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) 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 2), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;

- 2) dopuszczenie wykańczania elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV, w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 3) zakaz wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 6) 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.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem 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 oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 9.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 2) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami MN w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5.

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

§ 10.

1. Wskazuje 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 ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

1. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) 1MN - 800 m²;
 - 2) 2MN - 1000 m²;
 - 3) od 1KDD do 5KDD – 1 m².
2. Na terenach oznaczonych symbolami ustala się minimalny front działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) 1MN, 2MN - 18 m;
 - 2) od 1KDD do 5KDD – 1 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości 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

§ 12.

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

§ 13.

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 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,

b) minimalne wskaźniki parkingowe:

- dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla funkcji usługowej realizowanej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,

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.

Rozdział 9.

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

§ 14.

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 KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile 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 lub roztopowych:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- d) z terenów nie wymienionych w lit. b i c 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,
- e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
- f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm,
- g) 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), za 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

§ 15.

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;

2) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji wyłącznie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 11.

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

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, w tym wolnostojących;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 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) maksymalna powierzchnia sprzedaży lokali handlowych - 50 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 800 m² na terenie 1MN,
 - 1000 m² na terenie 2MN,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** 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. 4,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDD – nieregularna od 1 m do 6 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 9 m,
- 2KDD – nieregularna od 6 m do 7 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem poszerzenia w rejonie skrzyżowania,
- 3KDD – nieregularna od 0 m do 3 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 8 m,
- 4KDD - nieregularna od 4,5 m do 5,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań,
- 5KDD – nieregularna od 0 m do 1,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 8 m.

Rozdział 12.

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

§ 18.

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

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 20.

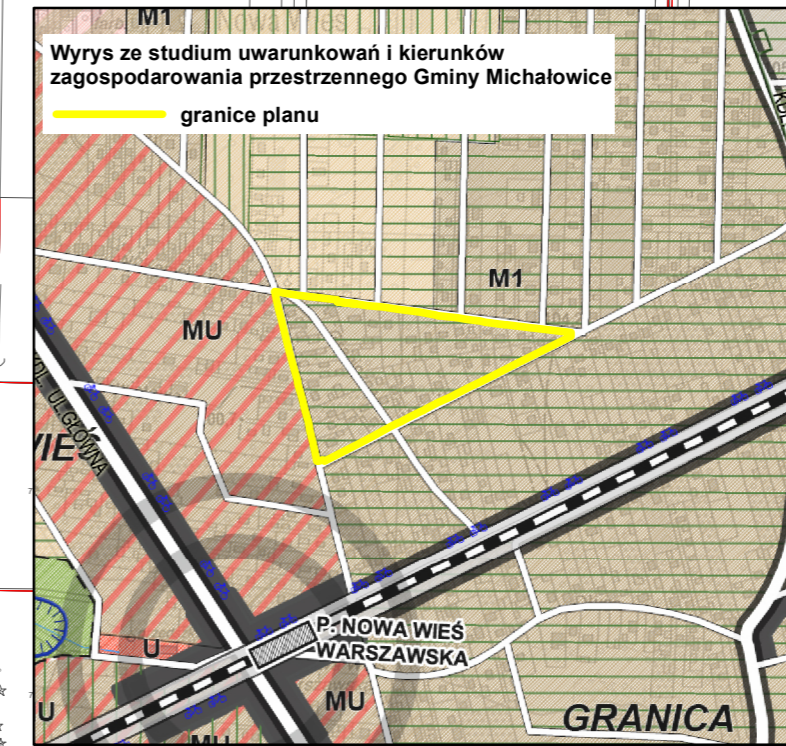
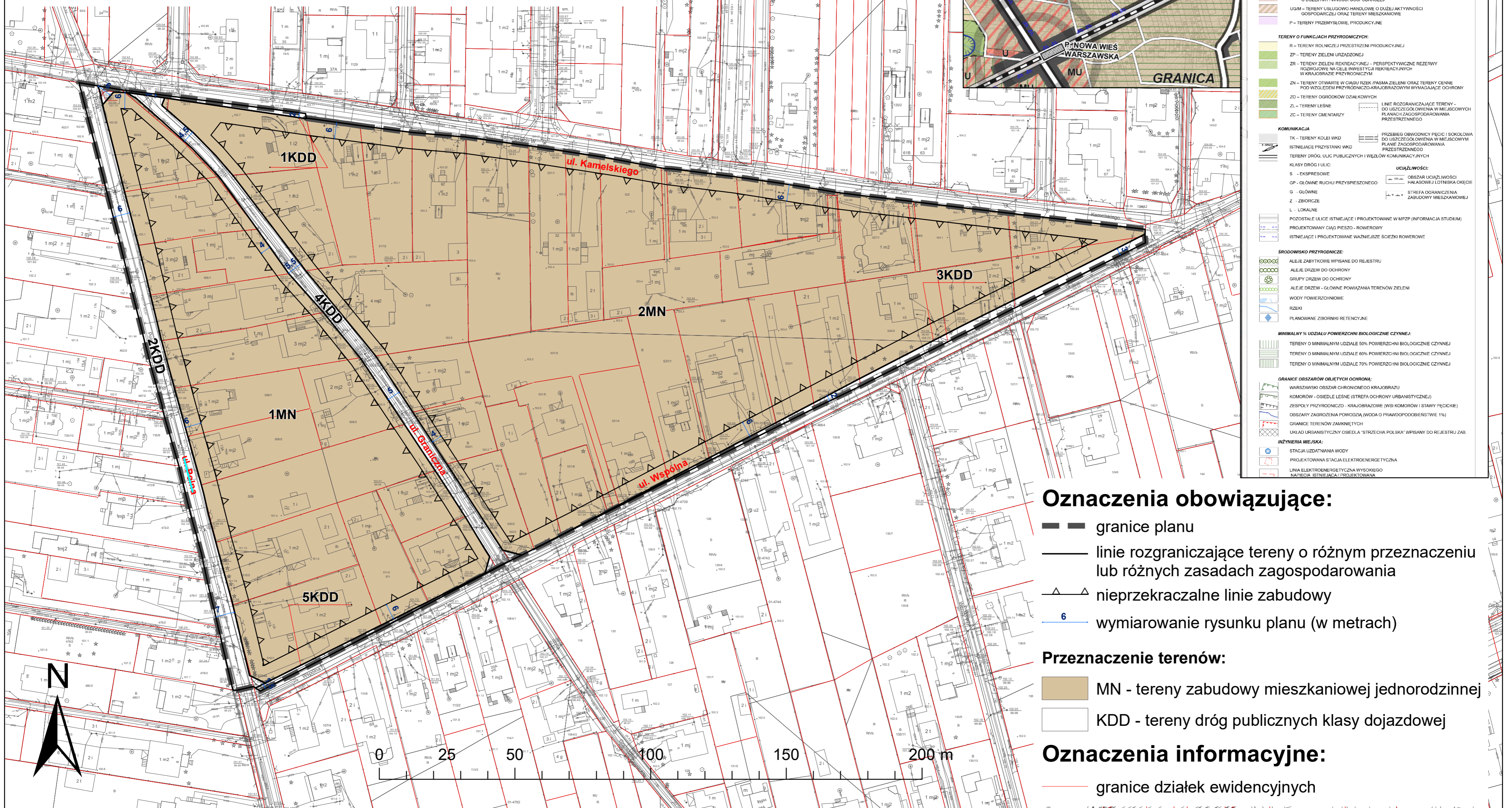
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE NA TERENIE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH NOWA WIEŚ I GRANICA, OBSZAR „GRANICZNA”

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



LEGENDA	
GRANICA GMINY	
ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:	
	CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
	CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
	CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁUJĄCYCH
	OSIE TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENNE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
TERENY ZAINWESTOWANE:	
	M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
	M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ, NA BAZIE DAWNYCH WSI
	M4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
	MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	U - TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
	ZUK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
	UO - TERENY USŁUG OSWATY
	UZ - TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDOWEJ
	UG - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
	UGM - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ TERENY MIESZKANIOWE
	P - TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE
TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:	
	R - TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
	ZP - TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
	ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCYJNE REKREACYJNE W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
	ZN - TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK / PASMA ZIELENI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
	ZO - TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
	ZL - TERENY LEŚNE
	ZC - TERENY CMENTARZY
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY - DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KOMUNIKACJA	
	TK - TERENY KOLEI WKD
	ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
	TERENY DRÓG, ULIC, PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
	KLASY DRÓG I ULIC:
	S - EKSPRESOWE
	GP - GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	G - GŁÓWNE
	Z - ZBIORCZE
	L - LOKALNE
	POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
	PROJEKTOWANY CIĄG PIEZO - ROWEROWY
	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE SZCIEŻY ROWEROWE
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	
	ALIEJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
	ALIEJE DRZEW DO OCHRONY
	GRUPY DRZEW DO OCHRONY
	ALIEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
	WODY POWIERZCHNIOWE
	RZĘKI
	PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ:	
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
GRANICE OBSZARÓW OBLIĘTYCH OCHRONĄ:	
	WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	KOMORÓWY - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
	ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICKIE)
	OBZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.
INŻYNIERIA MIEJSKA:	
	STACJA UZDATNIANIA WODY
	PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Oznaczenia informacyjne:

- granice działek ewidencyjnych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

§ 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, ze zmianami) Rada Gminy Michałowice stwierdza, że w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Graniczna”** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

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, ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Graniczna”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie 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.....2023 r.

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

.....

(po uzyskaniu nr uchwały)

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Graniczna”

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 2023 r. poz. 40, ze zmianami) 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, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXIX/332/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Nowa Wieś, położoną pomiędzy ulicami Polną, Kamelskiego i Wspólną. Ogólna powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 4,34 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna stanowi zmianę obowiązującego w obszarze planu miejscowego, który został uchwalony przez Radę Gminy Michałowice w 2002 r. Plan ten zaczął obowiązywać przed przyjęciem nowego studium w 2011 r. Kierunki polityki przestrzennej wskazane w tym dokumencie obiegają od przyjętego w planie przeznaczenia terenów. W ustaleniach planu występują rozbieżności z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium, w tym w zakresie funkcji terenów i wskaźników i parametrów urbanistycznych mających kształtować sposób ich zagospodarowania. Realizacja zagospodarowania na podstawie planu obowiązującego tym samym prowadziłaby do naruszenia kierunków rozwoju gminy wskazanych w studium. Konieczność zmiany planu ze względu na ustalenia studium umożliwi również dostosowanie ustaleń planu miejscowego do zmienionych przepisów prawa określających wymagany zakres planu miejscowego oraz wniosków osób zainteresowanych dotyczących wprowadzenia kolejnej regulacji zasad zagospodarowania działek znajdujących się w ich własności.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś (uchwała nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z 28 czerwca 2002 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. nr 232 poz. 5913).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W chwili obecnej w przeważającej części opracowania znajdują się działki zabudowane i zainwestowane jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi. W użytkowaniu gruntów dominują grunty zabudowane lub przeznaczone do zabudowy.

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

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;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zieleń 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 1000m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800m² należy traktować, jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednoczenia 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.**

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. 2pkt. 3).**

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Zgodnie z planem dla obszaru tego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

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 2022 r. poz. 2409), 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, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- kwalifikacja 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.

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 2022 r. poz. 840).

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarze planu nie stwierdza się szczególnych zagrożeń dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych 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 2023 r. poz. 645, ze zmianami). Wreszcie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i 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.

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 jednorodziną. 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. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację

zamierzonych w obszarze planu inwencji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią głównie własność osób fizycznych. Własność gminy Michałowice obejmuje istniejące działki drogowe.

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 ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane przede wszystkim 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 kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe do czasu wykonania tej sieci w obszarze planu nie są dopuszczone. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów 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.

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 bezpośrednio obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDD oraz inne drogi publiczne bezpośrednio z nimi graniczące. Funkcję wspomagającą system komunikacyjny pełnią również ciągi pieszo – jedne wyznaczone w planie do bezpośredniej dojazdów do wydzielonych parceli budowlanych. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany również poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma 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 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 wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice, celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany 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.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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 głównie z zabudową mieszkaniową jednorodziną w typie podmiejskim, uzupełniającą funkcją usługową. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również 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) 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 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 umożliwi 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 dróg 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 jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. 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 gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że koszty

wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą przewyższa bezpośrednio wpływy do budżetu gminy w skutek realizacji ustaleń planu. Deficyt środków budżetowych spowodowany jest rozpoczęciem przebudowy dróg publicznych, w celu dostosowania układu komunikacyjnego do funkcji pełnionych w strukturze przestrzennej obszaru opracowania. Poniesione nakłady budżetowe mogą być zwrócone w okresie późniejszym, po rozwoju zagospodarowania w poszczególnych terenach. Zakończenie prac inwestycyjnych spowoduje, że miasto będzie czerpać w następnych latach dochody pochodzące z podatków od nieruchomości, nie ponosząc już znaczących kosztów inwestycyjnych. Środki wydatkowane z budżetu gminy mogą być ograniczone w przypadku realizacji niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych jedynie w miejscach, w których rozpoczęły się działania inwestycyjne związane z realizacją zabudowy. Dodatkowe środki 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) brak uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia 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 Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami).