

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś (tzw. mpzp „Zielna”)

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś sporządzono na podstawie uchwały Nr LX/625/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 października 2023 r.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni około 7,2 ha, pomiędzy zachodnią granicą ul. Polnej, południową granicą działki nr 304/1, wschodnią granicą działki nr 200/1 oraz wschodnią granicą działek o nr: 298/14, 196/14, 294/14, a następnie północną granicą ul. Zielnej.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar jest częściowo zabudowany. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna skoncentrowana na działkach wzdłuż ul. Paproci oraz Rumiankowej. Pozostałe działki, również przeznaczone pod ten rodzaj zabudowy, nie zostały jeszcze zainwestowane. Część zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej na obszarze zlokalizowana jest na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod komunikację publiczną.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. (zwanym dalej Studium) obszar planu przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną krajobrazową (M2) i układ komunikacyjny: tereny dróg.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej, (M2) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

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

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

1. Funkcje usługowe, do 20% całkowitej powierzchni terenu w postaci: obiektów administracyjno-biurowych o formie i gabarytach dostosowanych do charakteru zabudowy obszaru; usług komercyjnych, w tym sklepów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²;
2. Usługi publiczne, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
3. Sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (lokalizowanie dopuszczalne tylko na podstawie planu miejscowego).

Zakazano natomiast:

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

Lokalizacja usług handlu detalicznego i gastronomii możliwa jedynie wzdłuż dróg publicznych.

Na terenach oznaczonych jako M2 w granicach opracowania planu miejscowego ustalono:

1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% powierzchni terenu, przy czym dopuszcza się zmniejszenie do 50% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;
2. intensywność zabudowy – przeciętnie od 0,3 do 0,6;
3. maksymalną wysokość budynków – 10 m, ale nie więcej niż dwie kondygnacje i użytkowe poddasze;
4. powierzchnię działki nowotworzonej – od 1000 m² do 2000 m², przy czym dopuszczono działki większe niż 2000 m²;
5. powierzchnię zabudowy – przeciętnie od 20% do 35%;
6. maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 35% dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne;

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Fragmety analizowanego terenu znajdują się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XLIV/412/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część VI. Tereny objęte planem miejscowym przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną oraz układ dróg publicznych. Dodatkowo zdecydowana większość obszaru znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych konserwatora zabytków. Jako drogi lokalne sklasyfikowane zostały: ul. Rumiankowa w południowej części obszaru, o szerokości 10 m oraz ul. Bulwar o szerokości 12 m. Jako drogi dojazdowe sklasyfikowane zostały: ul. Paproci w centralnej części obszaru o szerokości 10 m oraz ul. Zielna w północnej części i szerokości 10 m. W południowej części ul. Bulwar

zlokalizowany jest teren placu miejskiego. Wzdłuż ulic: Zielnej, Paproci, Bulwar oraz Rumiankowej wyznaczono szpalery drzew. Obszar jest częściowo zmeliorowany.

Na terenie sporządzanego planu, w obowiązującym planie miejscowym ustalono:

1. minimalną wielkość działki – 1500 m²;
2. maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
3. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
4. maksymalną liczbę kondygnacji – 1,5;
5. minimalną wielkość działki – 1500 m², przy czym z dopuszczeniem obniżenia ustalonej powierzchni o 10%;

Na terenie sporządzanego planu, w obowiązującym planie miejscowym ustalono również obowiązek scalenia działek o numerach ewidencyjnych:

- 287/1, 289/1, 291, 292/1, 294/1 oraz 298/1 i 296/1 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z ustaleniami planu;
- 300/3, 300/2, 300/4, 300/5, 300/6, 301 i 302 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z ustaleniami planu;
- 304/1 i 304/2 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z ustaleniami planu;

Według ustaleń obowiązującego planu miejscowego w obszarach tych w przypadku wspólnej woli współwłaścicieli można odstąpić od tego obowiązku i przeprowadzić procedury wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami tzn. połączenie i ponowny podział działek zgodnie z ustaleniami planu.

Dla większości działek na terenie sporządzanego planu przeprowadzono procedurę scalenia. Wyjątek stanowią działki o numerach: 287/1, 289/1, 291, 292/1, dla których procedura nie została przeprowadzona.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś jest umożliwienie wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym obszaru oraz dostosowanie go do lokalnych potrzeb i zaistniałych zmian w zagospodarowaniu terenu. Część działek przeznaczonych pod drogi publiczne została już wydzielona i jest własnością gminy. Pozostałe części dróg wymagają jednak jeszcze wydzielenia i urządzenia. Z przeprowadzonych analiz wynika jednak, że na wybranych fragmentach terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod komunikację publiczną istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto zasadnym wydaje się zmniejszenie szerokości wybranych dróg publicznych. Wyznaczone w projekcie planu drogi często mają szerokość 12 m co nie ma uzasadnienia w układzie przestrzennym tej części miejscowości i dodatkowo wiąże się z koniecznością wykupu kolejnych terenów przez gminę.

Co więcej, choć znaczna część terenów objętych uchwałą została już wtórnie podzielona, w tym wiele działek scalono i ponownie podzielono wyodrębniając foremne działki budowlane, to wybrane działki położone przy ul. Rumiankowej i Zielnej zachowały jednak dawny, łanowy układ. Zagospodarowanie tych działek jest utrudnione i nie sprzyja kształtowaniu ładu przestrzennego ze względu na wąski obszar objęty liniami zabudowy, co może prowadzić do powstawania wąskich i długich budynków. W związku z powyższym zasadnym jest również przeanalizowanie przebiegu linii zabudowy i ich korekta w nowym planie miejscowym.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś, 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 obszar częściowo zabudowany, na którego terenie możliwy jest rozwój zabudowy mieszkalnej w przyszłości. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Skorygowano lokalny układ komunikacyjny, który pozwoli na zmniejszenie wydatków gminy z tytułu wykupu terenów pod wcześniejsze zbyt szerokie drogi publiczne. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Z uwagi na rolniczy charakter podziałów geodezyjnych oraz rozdrobnienie działek w północnej części obszaru plan ustala granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Odstąpiono natomiast 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 dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg oraz przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii. Dodatkowo również poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a szczególnie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W planie miejscowym umieszczono zapisy dotyczące obszarów podlegających szczególnym warunkom zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, dla których obowiązują przepisy odrębne: w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, czy w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, przy czym w projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu.

W projekcie planu ustalono natomiast nakazy dotyczące zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących, wybranych drzew do zachowania. Wprowadzono również zapisy nakazujące zachowanie innych drzew stanowiących zieleń ogrodową i przydomową na terenach zabudowy mieszkaniowej.

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

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – na obszarze nie występują grunty leśne ani grunty rolne klas chronionych.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary 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 i lokali użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.
5. **Walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenów położonych w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych. W planie miejscowym umożliwiono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiany układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobnionych nieruchomości bardziej optymalne zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż.
6. **Prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla potencjalnych inwestorów oraz poprzez uwzględnienie wniosków, w których właściciele wnioskowali o przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.
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.

9. **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu (w dniu 29 listopada 2023 r.) zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie do 22 grudnia 2023 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... do ... 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 ... r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia ... 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 zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice.
11. **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych

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 korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone

tereny zabudowy położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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

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

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

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

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że zaprojektowane w planie zmiany przyczynić się mogą przede wszystkim do zmniejszenia kosztów związanych z realizacją infrastruktury drogowej i technicznej (zwięźzone zostały wybrane drogi publiczne).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia, a po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.