

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie.**

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie sporządzono na podstawie uchwały Nr III/13/2024 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2024 r.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ok. 0,2 ha, pomiędzy północną, południową i zachodnią granicą działki 604/1 oraz północną, południową i wschodnią granicą działki 604/2.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu obejmuje dwie działki ewidencyjne. Działka 604/2 wzdłuż ulicy Krasińskiego jest działką niezabudowaną, będącą w trakcie przekazania ze Skarbu Państwa, który reprezentuje Starosta Powiatu Pruszkowskiego, na rzecz Gminy Michałowice. Działka 604/1 będąca własnością gminy Michałowice posiada istniejącą zabudowę: dom mieszkalny (obiekt objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości decyzją nr A-1672 - tzw. Zieloną Willę), garaż oraz budynek gospodarczy. W najbliższym otoczeniu, działki zabudowane są również wolnostojącymi domami jednorodzinnymi. Działka znajduje się prawie w samym centrum założenia urbanistycznego - Miasta Ogrodu Komorów. Na północny-wschód w niedalekim sąsiedztwie znajduje się Plac Paderewskiego, na południe z kolei tereny zieleni wzdłuż ulicy Spacerowej i Nadarzyńskiej.

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. (zwany dalej Studium), obszar planu przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną krajobrazową (M2), jednak projekt planu przewiduje zmianę tego przeznaczenia.

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

- ekstensywną zabudowę jednorodzinną wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- zielenią ogólnodostępną z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zielenią izolacyjną;

- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- **funkcje usługowe**, do 20% całkowitej powierzchni zabudowy na terenie 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;
- **usługi publiczne**, w tym szkoły, przedszkola, obiekty kultury, kultu, ośrodki zdrowia;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (lokalizowanie dopuszczalne tylko na podstawie planu miejscowego).

Zakazano natomiast:

- lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;
- 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:

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

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Fragmenty analizowanego terenu znajdują się w zasięgu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś. Tereny objęte planem miejscowym przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). Na terenie planu zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatora zabytków.

W obowiązującym planie miejscowym ustalono:

- minimalną wielkość działki – 2000 m² przed skanalizowaniem terenu oraz 1000 m² po skanalizowaniu terenu, z dopuszczeniem obniżenia ustalonych powierzchni o 5%;
- powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
- maksymalną liczbę kondygnacji – 2,5;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Na przedmiotowym terenie dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś uchwalony uchwałą Nr LIV/405/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r. Plan ten przeznaczają obszary objęte niniejszą uchwałą pod teren mieszkaniowy jednorodzinny oznaczony symbolem c5.13MN. Dla terenów MN plan ustala rozwój funkcji mieszkaniowych – domów jednorodzinnych wolnostojących i jednocześnie zakazuje lokalizowania wolnostojących budynków usługowych. Gmina Michałowice kupiła teren działki ewidencyjnej nr 604/1 z Zieloną Willą i pozyskała dofinansowanie w wysokości 1 mln zł na remont i dostosowanie do spełnienia funkcji społecznej tego obiektu. Ponieważ obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza realizacji funkcji usługowych na tym obszarze uzasadnione jest sporządzenie planu umożliwiającego takie zagospodarowanie.

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

Na podstawie zapisów 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 uzgodniono odstąpienie od przeprowadzania Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko.

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 możliwość udziału w konsultacjach społecznych oraz 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.

**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 dla Zielonej Willi w Komorowie, spełniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**, uwzględniono w szczególności przez precyzyjnie określenie dopuszczalnych do zrealizowania funkcji, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. W celu uniknięcia konfliktów przestrzennych i niezgodności przyszłych inwestycji z wytycznymi studium gminy, w planie ograniczono powierzchnię sprzedaży ewentualnych budynków handlowych oraz ograniczono możliwy katalog funkcji usługowych. 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 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 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 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. W planie miejscowym nie określono również granic krajobrazów priorytetowych ze względu na brak ich wskazania na obszarze gminy Michałowice w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; w projekcie planu uwzględniono natomiast rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie i odnoszące się do krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze planu.

W projekcie planu ustalono nakazy dotyczące zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania istniejących wybranych drzew do zachowania.

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 i grunty rolne klas chronionych;

- 3) Na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym polegało na wskazaniu w zasadach **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** obiektu objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości decyzją nr A-1672 - tzw. Zielonej Willę położonej przy ul. Krasińskiego 34, dla której obowiązują przepisy odrębne; na obszarze planu nie występują **dobra kultury współczesnej** i w związku z tym w projekcie planu nie wskazano zapisów w tym zakresie.

- 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 użyteczności publicznej oraz zagospodarowania terenu, 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 terenu otoczonego przez obszary zainwestowane, z istniejącą infrastrukturą techniczną. W planie miejscowym umożliwiono realizację zabudowy usługowej.
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla realizacji inwestycji usługowej.
- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa; ponadto w planie dopuszczono budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez 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 poprzez 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 w dniu 17 czerwca 2024 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. Informację o przystąpieniu do sporządzania planu rozpropagowano również w formie plakatów wywieszonych przed urzędem gminy oraz w pobliżu obszaru objętego planem. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie do 12 lipca 2024 r. Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w dniach od ... do ... r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice, na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice i w pobliżu obszaru objętego planem. W trakcie trwania konsultacji społecznych zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu oraz ... 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; dodatkowo informacje o kolejnych etapach procedury sporządzania planu rozpropagowano również w formie plakatów wywieszonych przed urzędem gminy oraz w pobliżu obszaru objętego planem;
- 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 sąsiadujących z obszarem objętym 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 odpowiednich wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu.

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

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

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

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

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie zmian ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że określone nowe (odmienne od obowiązującego w planie miejscowym) przeznaczenie nie przyczyni się do znaczących kosztów lub wpływów do budżetu gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla Zielonej Willi w Komorowie, 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 pozwoleniu na budowę i innych decyzji administracyjnych.