

UCHWAŁA
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/367/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach planu obiektów zabytkowych podlegających ochronie;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 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.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) MN/US - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług sportu i rekreacji;
 - d) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - e) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - f) KPJ - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdnego.
4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

§ 4.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej Uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych przepisów;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 7) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 8) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz innych obiektów od linii rozgraniczającej. Linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termoizolacji,
 - b) części budynków, wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
 - c) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych niewyznaczonych na rysunku planu,
 - e) remontu istniejących budynków wykraczających poza wrysowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w § 8 ust. 2, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów.

§ 7.

Ustala się zakaz realizacji wszelkich urządzeń i tablic reklamowych.

§ 8.

1. Na całym obszarze planu ustala się:
 - 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
 - 2) formę dachu - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie;

- 3) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach: MN, MN/US, MN/U – 20 m,
 - 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
 3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
 4. Dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.

§ 9.

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”;
- 2) dla obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:
 - a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
 - b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające

- podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/US - 1000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/US – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

§ 12.

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

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami **KDL i KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego;
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla usług – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

§ 13.

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

- 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 oznaczonych symbolami KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 drogami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dn. 80 dla wodociągów,
 - b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
 - c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociagowych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
 - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nieutwardzonych części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym zrzuty wód deszczowych z drogi 1KDL winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 7) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN,
 - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii SN i nN napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,

- e) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nieprzekraczającej 40 kW;
- 8) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości ogrodzeń;
- 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 14.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów w obszarze planu, za wyjątkiem terenu 1MN/U, dla którego ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 3MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **10 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m²**.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN/U do 3MN/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usługowa,
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego bez budynku usługowego,
 - b) zakazu lokalizacji usług z zakresu działalności magazynowo – składowej, baz transportowych, usług turystyki oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m², za wyjątkiem działki nr ew. 338/1, dla której dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - c) na terenach 1MN/U, 2MN/U dopuszczenie realizacji myjni samochodowych,
 - d) zakaz realizacji zabudowy usługowej na działce budowlanej bez zabudowy mieszkaniowej,
 - e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży.
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **35%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m²**.

§ 18.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usług sportu i rekreacji,
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego bez budynku usługowego,
 - b) zakaz realizacji zabudowy usługowej na działce budowlanej bez zabudowy mieszkaniowej,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **10 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – **5 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - **70%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - **1000 m²**.

§ 19.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDL – 6 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m,
 - b) 2.KDL – nieregularna 3,5 – 10 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m.

§ 20.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1.KDD – nieregularna 2 – 5 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m,
 - b) 2.KDD – nieregularna 10 - 15 m.

§ 21.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych, ciągi bez konieczności wydzielania jezdni i chodników;
- 2) **szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:** 7,5 m.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

§ 22.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś, uchwalony na podstawie uchwały nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 24.

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

UZASADNIENIE

**do uchwały nr _____
Rady Gminy Michałowice
z dnia _____
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica**

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 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku Uchwałą Nr XXXIX/367/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto część obrębu geodezyjnego Granica (południowo – zachodnia część gminy Michałowice). Szczegółowy przebieg granic wyznaczają wyznaczają: granica obrębu geodezyjnego Granica, oś ulicy Długiej, oś ulicy Pruszkowskiej oraz oś ulicy Mikołaja Reja w obrębie geodezyjnym Granica. Ogólna powierzchnia planu wynosi około 13,27 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Cały obszar opracowywanego planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego. Podjęta procedura planistyczna dla obszaru opracowania stanowi zmianę tego planu. W obowiązującym planie miejscowym podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem realizacji usług. W sporządzanym projekcie planu główne założenia urbanistyczne obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania zostały zachowane. Podstawowym celem sporządzenia planu jest uregulowanie zasad obsługi komunikacyjnej działek niezabudowanych położonych wewnątrz obszaru opracowania oraz dostosowanie przyjętych w obowiązującym planie wskaźników i parametrów urbanistycznych do ustaleń studium oraz zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sporządzanym projekcie planu niewielkie zmiany dotyczą również zwiększenia udziału zabudowy usługowej w wybranym terenie (teren MN/U).

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów – część I” zatwierdzony uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z 28 czerwca 2002 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W zagospodarowaniu terenów w obszarze planu dominują działki zagospodarowane funkcjami związanymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną w typie podmiejskim, z niewielkim udziałem w zagospodarowaniu działek zabudowy usługowej. Przeważający udział w zagospodarowaniu działek budowlanych ma nowa zabudowa o stosunkowo wysokim standardzie architektonicznym. Tereny niezabudowane skupione są wewnątrz ob-

szeru opracowania. Istniejące pierzeje ulic są w zasadzie w całości zabudowane. Istniejąca zabudowa jest już obecnie uzbrojona w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Podstawowe połączenia komunikacyjne w obszarze opracowania zapewniają istniejące ulice Pruszkowska (droga powiatowa) oraz ulice Reja i Długa (drogi gminne), stanowiące granice opracowywanego planu miejscowego.

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

Kierunki rozwoju zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach opracowania zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, które zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną obszaru gminy wykonaną w tym dokumencie obszar opracowania znalazł się w następujących terenach funkcjonalno - rozwojowych:

(wypis z ustaleń studium)

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

- 1) zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp., zielen izolacyjna;
- 3) 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:

- 1) które spośród dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w danym obszarze, biorąc pod
- 2) 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;
- 3) maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla nowych sklepów spożywczych oraz warunki lokalizacji wszystkich obiektów handlowych, uwzględniające w szczególności obsługę w zakresie komunikacji oraz parkowania;
- 4) w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, a także hierarchię i parametry lokalnego układu ulicowego
- 5) 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 leśnym;
- 6) zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;

- 7) 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;
- 8) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ustalania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wysokości 1000 m². Ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800 m² należy traktować, jako wyjątek w uzasadnionych przypadkach, mających na celu doprowadzenie do ujednolicenia zainwestowania. Dotyczy to m.in. terenów położonych w Granicy, Nowej Wsi, Komorowie Wsi i Pęcicach Małych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład 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. 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 wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”. Dla obszaru Zbiornika obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:

- a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyszczyć wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
- b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

Wynikający z Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne został spełniony w procedurze planistycznej obowiązującego dotychczas planu miejscowego. Wszystkie tereny objęte granicami planu były w tym planie przeznaczone na cele budowlane lub cele infrastruktury komunikacyjnej.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą one ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny. Ustalono

także nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

W granicach planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie ze względu na wartości zabytkowe lub kulturowe.

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

W granicach planu nie stwierdza się występowania obiektów lub obszarów stanowiących zagrożenie dla zdrowia, życia i mienia ludzi lub stanowiących istotne ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenów.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w wymaganej licznie miejsc parkingowych realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. 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. Przyjęte stawki procentowe renty planistycznej wynoszą 0% dla większości terenów znajdujących się w granicach planu. Dla terenu 1MN/U ustalono stawkę renty planistycznej w wysokości 10%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych 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 środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Michałowice.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Gminy Michałowice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim 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.

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 niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w obszarze planu nie ma potrzeby wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

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 umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe (funkcjonujące do czasu wykonania sieci zbiorczej) są dopuszczone wyłącznie dla systemu wodociągów i kanalizacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Wykluczenie możliwości realizacji systemów zbiorczych w zakresie tej sieci spowodowane jest brakiem w obszarze gminy zbiorczej sieci ciepłowniczej.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, 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 drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnić również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek niesąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wyznaczone w planie oraz wydzielane w miarę potrzeb (nieoznaczone w planie liniami rozgraniczającymi) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w

tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury 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 BIP Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również 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.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.

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 Michałowice, w prasie lokalnej oraz BIP 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.

Rozstrzygnięcie uwag spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt został wyłożony po uwzględnieniu czynności, które zostały omówione w przypadku pierwszego wyłożenia. Uwagi złożone w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały odrzucone, za wyjątkiem części jednej uwagi, która odnosiła się do zwiększenia powierzchni obiektów handlowych w ramach jednej działki. Analiza uwagi wskazywała, że jej nieuwzględnienie uniemożliwi realizację przeznaczenia dopuszczonego w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi nie powodowało również zmian w sposobie zagospodarowania działek sąsiednich. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy w celu uchwalenia.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Michałowice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego

predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych 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).

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miejscowością Reguły, stanowiącą centrum administracyjne gminy i obszarami objętymi granicami planu. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych. 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 zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. 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 drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez 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 wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, niepowiązanych 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 dnia 20 czerwca 2016 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest częściową zmianą planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardów zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim czasie, a także dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

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 przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu skutkowało ponowieniem procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
- g) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w ponownym wyłożeniu umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr _____ Rady Gminy Michałowice z dnia _____. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „DŁUGA” NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRANICA

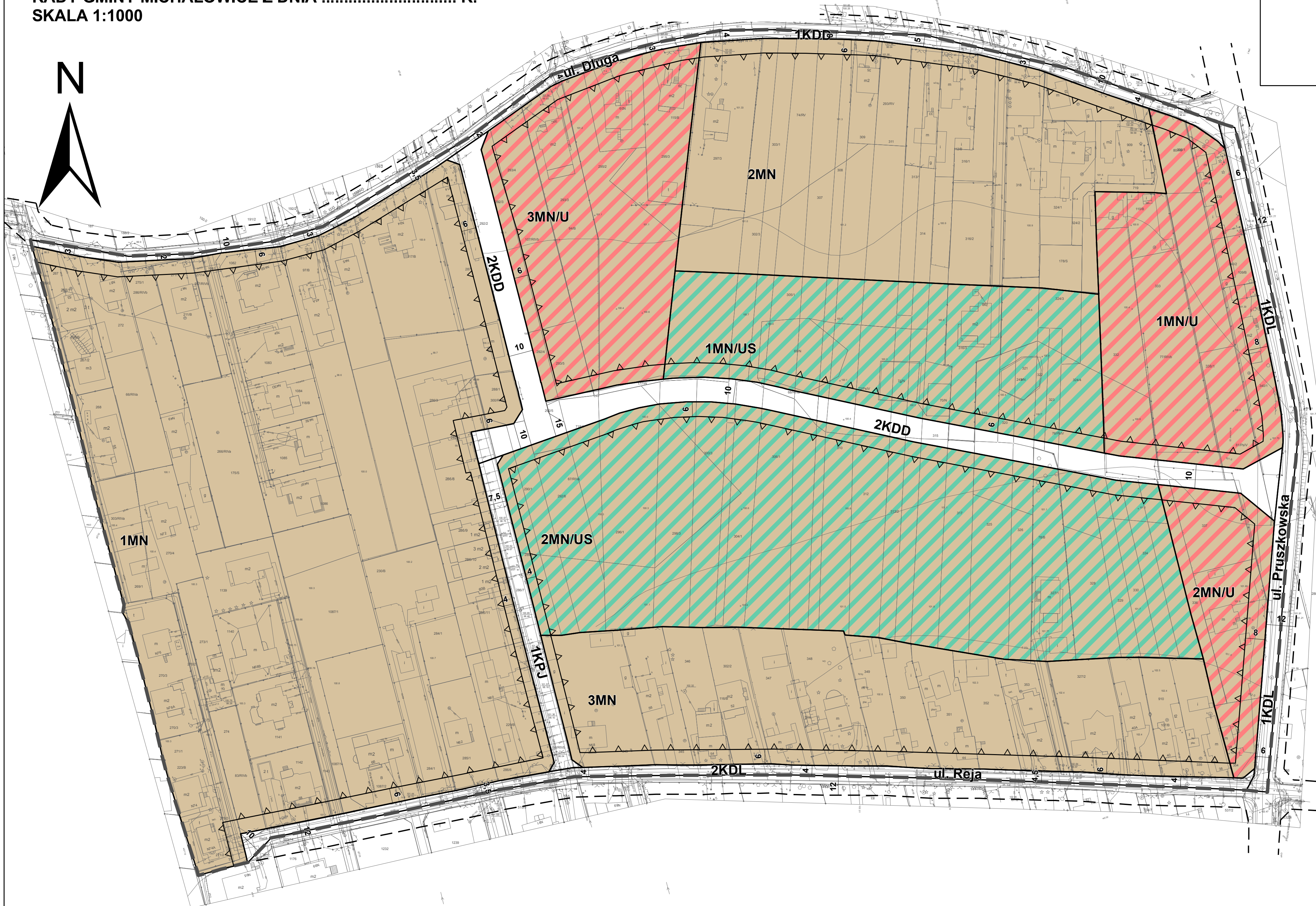
RYSunEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA R.

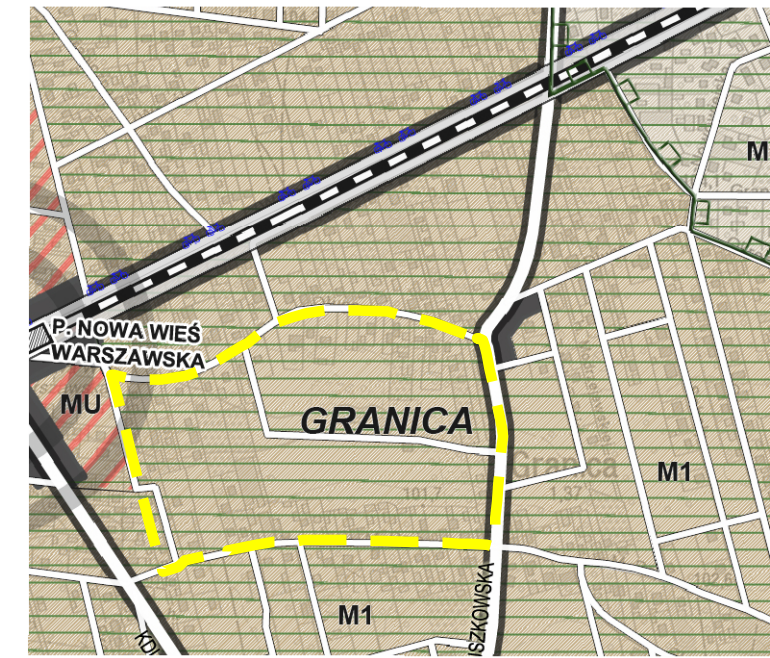
SKALA 1:1000

N



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

GRANICE PLANU



LEGENDA

	GRANICA GMINY
	ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:
	CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
	CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
	CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁIZUJĄCYCH
	CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE 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
	UD – TERENY USŁUG OŚWIATY
	UZ – TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
	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 URZĄDZONEJ
	ZR – TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ – PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCJI REKREACYJNYCH W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
	ZN – TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK PASMA ZIELENI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
	ZO – TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
	ZL – TERENY LEŚNE
	ZO – TERENY OMIĘTARZY
KOMUNIKACJA	
	TK – TERENY KOLEI WKD
	I – TERENY DROG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
	S – EKSPRESOWE
	GP – GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	G – GŁÓWNE
	Z – ZBIORCZE
	L – LOKALNE
	P – POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
	P – PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
	I – ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
UCIAŻLIWOŚĆ:	
	U – PRZEBIEG OBWOJOWICY PĘCIC I SOKOŁOWA DO USZCZĘGÓLOWIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	U – OBSZAR UCIAŻLIWOŚCI HALASOWEJ LOTNISKI OKEJCE
	U – STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	
	A – ALEJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
	A – ALEJE DRZEW DO OCHRONY
	A – GRUPY DRZEW DO OCHRONY
	A – ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
	W – WODY POWIERZCHNIOWE
	R – RZĘKI
	P – PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ:	
	M – TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
	M – TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
	M – TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:	
	W – WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	W – KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
	W – ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICKIE)
	W – OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1%)
	W – GRANICE TERENÓW ZAMKNĘTYCH
	W – UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.
INŻYNIERIA MIEJSKA:	
	S – STACJA UZDATNIANIA WODY
	S – PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
	S – LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

Legenda

- — granice planu
- — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- — — — — nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MN/US - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług sportu i rekreacji
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdnego

Oznaczenia informacyjne:

- — — — — proponowane linie rozgraniczające dróg poza granicami planu



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

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1 wyłożenie										
1	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy	Wprowadzenie do ustaleń planu zakazu lokalizacji usług uciążliwych, działalności magazynowo – składowej, baz	-	Obszar planu	X część	X część	X część	X część	1. Zakaz lokalizacji usług uciążliwych – pozytywnie. Wprowadzone zmiany spowodują ograniczenie zagrożenia mieszkańców uciążliwościami

		Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	transportowych, usług turystyki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50m² oraz zakazu realizacji zabudowy usługowej na działce budowlanej bez zabudowy mieszkaniowej.							związanymi z prowadzoną w obszarze planu działalności gospodarczą. Pozwolą też zmienić kierunek zagospodarowania terenów w kierunku osiedla zabudowy podmiejskiej o uspokojonym charakterze 2. Powierzchnia sprzedaży i wolnostojące budynki usługowe – częściowo negatywnie. Postanowiono wprowadzić minimalną powierzchnię sprzedaży w wysokości 100 m² i nie rezygnować z dopuszczenia wolnostojących budynków usługowych w terenach MN/U przy założeniu doprecyzowania zasięgu tych terenów.
2	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie	Wprowadzenie do ustaleń planu zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, bliźniaczej, szeregowej, grupowej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.	-	Obszar planu	X część	X część	X część	X część	1. Zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej, grupowej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych – pozytywnie. Inwestycje wskazane w tej części uwagi nie zostały dopuszczone na obszarze planu, jednak nie ma

		Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”								formalnych zapisów zakazujących ich realizacji. <i>2. Zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej – częściowo negatywnie.</i> Wprowadzenie zakazu zabudowy bliźniaczej uniemożliwi realizację zabudowy „dolepionej” do istniejących obiektów budowlanych w obszarze planu. Będzie też w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w §8 ust. 3 projektu uchwały. Ustalenia te nie zostały podważone w uwagach do projektu planu. Postanowiono jednak przeanalizować możliwość wprowadzenia zapisów o zakazie lokalizowania całkowicie nowej zabudowy bliźniaczej.
3	06.03.17	32 pisma tej samej treści złożone przez 55 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie	Odstąpienie od naniesienia na plan koncepcji ulicy Pruszkowskiej, wykreślenie z ustaleń planu dróg nieobjętych w całości granicami opracowywanego	-	1KDD, 2KDD, 1KDL, 2KDL		X		X	Wnoszona zmiana nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami). Przepisy te nie nakazują sporządzania

		Kulturalny Komorów i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	planu.							planu obejmującego cały pas drogowy dróg znajdujących się w granicach planu. Granice te określa Rada Gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu. Zmiana zasięgu granic planu, po wcześniejszej uchwale Rady Gminy, wyłączająca z granic planu przewidziane rezerwy na poszerzenie dróg publicznych, uniemożliwi dostosowanie ich parametrów do norm technicznych przewidzianych w przepisach prawa, co będzie skutkowało uciążliwościami komunikacyjnymi w przyszłości.
4	06.03.17	29 pism tej samej treści złożonych przez 46 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie	1. Wyjaśnienie odstępstw w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę przyjętych w obowiązującym studium. 2. Zwiększenie parametru minimalnej powierzchni działki z	-	Obszar planu	X część	X część	X część	X część	1. <i>Odstępstwa od ustaleń studium</i> – negatywnie. Uzasadnianie ustaleń obowiązującego studium nie jest przedmiotem planu. 2. <i>Zwiększenie parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej</i> – częściowo pozytywnie. Postanowiono powrócić do obowiązującej w

		Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	ustalonego w planie na 800 m ² do 1000 m ² .							obecnym mpzp minimalnej powierzchni działki budowlanej wynoszącej 950 m ² . Każde jej zwiększenie mogłoby powodować roszczenia finansowe właścicieli działek wobec gminy.
5	06.03.17	32 pisma tej samej treści złożone przez 52 osoby fizyczne oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	Wprowadzenie do planu projektowanych urządzeń melioracyjnych wraz z odpowiednimi ustaleniami.	-	Obszar planu		X		X	Projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji urządzeń melioracyjnych. Sposób ich realizacji regulują jednak inne przepisy prawa. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie stanowiłoby naruszenie zasad techniki prawodawczej. Przed ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu należy przeanalizować sposób odwodnienia i odprowadzania wód z powierzchni nieprzepuszczalnych, w tym z projektowanej drogi 2KDD.
6	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców	Ustalenie na całym obszarze planu intensywności zabudowy w wysokości 0,5.	-	Obszar planu	X część	X część	X część	X część	W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy

		Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”								spowoduje ograniczenie praw nabytych przez właścicieli nieruchomości w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a co za tym idzie mogłoby skutkować roszczeniami wobec gminy (pozostawia się intensywność zabudowy bez zmian). Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) postanowiono zmniejszyć intensywność do wysokości 0,7.
7	06.03.17	30 pism tej samej treści złożonych przez 49 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Ustalenie na całym obszarze dla działki budowlanej maksymalnej powierzchni zabudowy 20% oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 70%.	-	Obszar planu	X część	X część	X część	X część	W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) postanowiono doprowadzić do zgodności wskaźników z obowiązującym planem miejscowym (maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%, a minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%). Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) zdecydowano o zmniejszeniu wskaźnika maksymalnej

										powierzchni zabudowy do 30% i pozostawieniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej bez zmian.
8	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 51 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	Zmniejszenie dopuszczalnej elewacji budynków do 20 m.	-	Obszar planu	X część	X część	X część	X część	W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) postanowiono pozostawić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków bez zmian. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) przyjęto zmniejszony wskaźnik w wysokości 35 m.
9	06.03.17	29 pism tej samej treści złożonych przez 50 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów i	Ustalenie na całym obszarze maksymalnej wysokości zabudowy 10m (2,5 kondygnacji) oraz budynków gospodarczych i garaży 5 m	-	Obszar planu		X		X	Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy spowoduje ograniczenie praw nabytych przez właścicieli nieruchomości w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a co za tym idzie mogłoby skutkować roszczeniami wobec gminy.

		Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”								
10	06.03.17	31 pism tej samej treści złożonych przez 50 osób fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”	Zmiana terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pasy terenów o szerokości 40 m po obu stronach projektowanej drogi 2KDD z dopuszczeniem usług, których całkowita powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni wszystkich budynków na działce.	-	Tereny MN/U	X część	X część	X część	X część	Postanowiono ponownie przeanalizować zasięg terenów mieszkaniowych jednorodzinnych z dopuszczeniem usług (MN/U). Granice terenów MN/U zostaną sprecyzowane w kontekście wniosków złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej oraz postulatu wynikającego z uwagi. Nie rezygnuje się jednak z funkcji MN/U w projekcie planu.
11	06.03.17	28 pism tej samej treści złożonych przez 36 osób fizycznych	Zmiana terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej	-	Tereny MN/U	X część	X część	X część	X część	Nie rezygnuje się z funkcji MN/U w projekcie planu. Przyjęcie takiego przeznaczenia wynikało z wniosków złożonych w procedurze planistycznej. Przeanalizowany zostanie jednak ponownie zasięg i

			jednorodzinnej.							zakres funkcji usługowych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
12	06.03.17	Osoba fizyczna	1. Zmiana przebiegu drogi 2KDD w sposób umożliwiający równomierną rezerwę terenów na ten cel z sąsiadujących ze sobą nieruchomości 2. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o 10%	298/3, 300/3, Obszar planu	2KDD, Obszar planu		X		X	1. Zmiana linii rozgraniczającej drogi w sposób wskazany w uwadze uniemożliwiłaby wykonanie jej z zachowaniem odpowiednich norm technicznych 2. Wnoszone uwagi w zakresie powierzchni działki budowlanej są sprzeczne ze sposobem rozstrzygnięcia innych uwag zgłoszonych w procedurze planistycznej
13	06.03.17	Osoba fizyczna	1. Zmiana przebiegu drogi 2KDD w sposób umożliwiający równomierną rezerwę terenów na ten cel z sąsiadujących ze sobą nieruchomości 2. Zachowanie istniejących zbiorników wodnych (sadzawek 3. Zawiadomienie właścicieli gruntów o	332	2KDD, 1MN/U		X		X	1. Zmiana linii rozgraniczającej drogi w sposób wskazany w uwadze uniemożliwiłaby wykonanie jej z zachowaniem odpowiednich norm technicznych 2. W projekcie planu nie wskazuje się konieczności likwidacji zbiorników wodnych wykonanych na działkach. Zbiorniki te nie są jednak częścią wód

			sposobie zagospodarowania terenów przewidzianych na cele drogi 2.KDD							powierzchniowych i nie podlegają tym samym ochronie prawnej 3. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) nie określają możliwości poza proceduralnego powiadamiania właścicieli nieruchomości o planowanych zmianach w zagospodarowaniu ich gruntów
14	06.03.17	28 pism tej samej treści złożonych przez 44 osoby fizycznych oraz Stowarzyszenie Głos Mieszkańców Gminy Michałowice, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja i Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”	Wprowadzenie do ustaleń projektu planu zakazu realizacji okładzin elewacyjnych typu siding winylowy, blachy faliste i trapezowe oraz stosowania blaszanych garaży i budynków gospodarczych.	-	Obszar planu		X		X	Wnoszone zmiany wykraczają poza ustalony przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) zakres planu miejscowego.

2 wyłożenie										
1	20.06.18	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej (z ustalonego na 30%) 3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej,	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane zmiany mogą skutkować całkowitym zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik

			szeregowej i grupowej 5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej. 5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										usług uciążliwych (brak definicji w przepisach prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
2	20.06.18	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane

			(z ustalonego na 30%) 3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej i grupowej 5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						zmiany mogą skutkować całkowitym zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										prawodawczej. 5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji usług uciążliwych (brak definicji w przepisach prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3	20.06.18	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej (z ustalonego na 30%) 3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) - Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej i grupowej	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane zmiany mogą skutkować całkowitym zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów
---	----------	----------------	--	--------------	--------------	--	---	--	---	---

			5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej. 5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji usług uciążliwych (brak definicji w przepisach
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
4	20.06.18	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej (z ustalonego na 30%)	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane zmiany mogą skutkować całkowitym

			3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej i grupowej 5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji usług uciążliwych (brak definicji w przepisach prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

5	20.06.18	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej (z ustalonego na 30%) 3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) - Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej i grupowej	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane zmiany mogą skutkować całkowitym zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów
---	----------	----------------	--	--------------	--------------	--	---	--	---	---

			5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej. 5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji usług uciążliwych (brak definicji w przepisach
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
6	20.06.18	Osoby fizyczne	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej (z ustalonego na 30%)	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane zmiany mogą skutkować całkowitym

			3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej i grupowej 5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji usług uciążliwych (brak definicji w przepisach prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

7	20.06.18	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej (z ustalonego na 30%) 3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) - Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej i grupowej	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane zmiany mogą skutkować całkowitym zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów
---	----------	----------------	--	--------------	--------------	--	---	--	---	---

			5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej. 5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji usług uciążliwych (brak definicji w przepisach
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
8	20.06.18	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie dopuszczenia realizacji reklam, zgodnie z propozycją wskazaną w treści uwagi 2. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% działki budowlanej (z ustalonego na 60%) - maksymalnej powierzchni zabudowy 20% działki budowlanej (z ustalonego na 30%)	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1. W wyniku wniosków oraz uwag mieszkańców gminy w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące silnego ograniczenia intensywności dopuszczonej do realizacji zabudowy. Dopuszczenie reklam w obszar zabudowy ekstensywnej nie ma żadnego uzasadnienia. W projekcie planu wyklucza się możliwość realizacji reklam. 2, 3. Proponowane zmiany mogą skutkować całkowitym

			3. zmiana wskaźników dla terenów MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej (ustalony w projekcie wykładanym na 60%) Maksymalnej powierzchni zabudowy 30% działki budowlanej (z ustalonego na 35%) 4. wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej, atrialnej, szeregowej i grupowej 5. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych 6. wprowadzenie zakazu lokalizacji targowisk, myjni samochodowych, handlu hurtowego i giełdowego, komisów samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz podobnych usług						zahamowaniem procesów inwestycyjnych w obszarze planu. Tak silne ograniczenie intensywności zabudowy spowoduje brak możliwości zagospodarowania działek. Proponowane wskaźniki nieodzwoiercedlaną sposobu zagospodarowania działek budowlanych na obszarach sąsiadujących z planem. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MNU, wskazany w uwadze, jest uwzględniony w projekcie planu, tym samym nie ma podstaw do wprowadzania zmian w tym zakresie. 4. W projekcie planu dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie niesie tym samym ustaleń normatywnych, co powoduje naruszenie obowiązującej techniki prawodawczej.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										5. W projekcie planu wprowadzono obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wprowadzenie definicji usług uciążliwych (brak definicji w przepisach prawa) dublowałoby ustalenia określone powyżej. Brak podstaw do wprowadzania zmian określonych w uwadze. 6. Część przedsięwzięć wprowadzonych w uwadze zostało uwzględnionych już na etapie wykładanego projektu planu. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uniemożliwiają realizację innych przedsięwzięć wnoszonych w treści uwagi.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

9	20.06.18	Osoba fizyczna (za pomocą poczty elektronicznej)	Zmiana przeznaczenia terenów MNU (zabudowa mieszkaniowo – usługowa) na tereny MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	Tereny MNU	Tereny MNU		X		X	Zmiana nieuzasadniona wnioskami właścicieli nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Wprowadzenie takiego przeznaczenia jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe wykazują ograniczoną przydatność do rozwoju zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Brak uzasadnienia do wprowadzenia wnoszonej w uwadze zmiany.
10	20.06.18	Osoba fizyczna (za pośrednictwem Poczty Polskiej)	Zmiana przeznaczenia terenów MNU (zabudowa mieszkaniowo – usługowa) na tereny MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	Tereny MNU	Tereny MNU		X		X	Zmiana nieuzasadniona wnioskami właścicieli nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Wprowadzenie takiego przeznaczenia jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

										Michałowice. Tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe wykazują ograniczoną przydatność do rozwoju zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Brak uzasadnienia do wprowadzenia wnoszone w uwadze zmiany.
11	18.06.18	Osoby fizyczne	1. zwiększenie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych do 400 m² 2. dopuszczenie przeznaczenia działki na cele usługowe z częścią mieszkalną na wyższych kondygnacjach	338/1, tereny MNU	Tereny MNU	X pkt. 1 (część), pkt. 2	X pkt. 1 (część)	X pkt. 1 (część), pkt. 2	X pkt. 1 (część)	1. Ograniczenie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych jest skutkiem uwag złożonych w trakcie 1 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ograniczenie tej powierzchni do 50 m² stanowi restrykcyjne ograniczenie handlu do drobnych punktów handlowych. W celu umożliwienia poprawy warunków zagospodarowania działki jest możliwe zwiększenie tej powierzchni na działce objętej uwagą do 200 m². 2. Projekt planu umożliwia realizację obiektów wskazanych w uwadze.

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 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Długa” na terenie obrębu geodezyjnego Granica**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL i KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.