

(projekt)

UCHWAŁA
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Michałowice obszaru „Dworcowa”**

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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XX/196/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Dworcowa”, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 2.

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
 - 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
 - a) wyjaśnienie używanych pojęć,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - f) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - j) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Rozdział 2 ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.
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 ustawy 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) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i terenów górniczych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania obiektów podlegających ochronie z tego zakresu 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) ścieżka rowerowa;
 - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **U/KS** – teren zabudowy usługowej i parkingu ogólnodostępnego,
 - b) **KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
 - 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice obszaru zdrenowanego.
4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".
5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 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 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach 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, niewydzielone 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, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, niezaliczona 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 oraz innych obiektów budowlanych. 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 nadwieszania 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.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m;
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych.

§ 7.

Ustala się zakaz realizacji wszelkich urządzeń i tablic reklamowych.

§ 8.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) formę dachu - dachy spadziste lub płaskie o nachyleniu głównych połaci do 45°;
- 3) wysokość podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzeźna terenu jest najwyższa;
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U/KS – 30 m;

- 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej;
- 6) 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) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania) 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 GZWP 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 niezwiązanych 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 lit. a 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 terenie oznaczonym symbolem **U/KS** - 2000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenie oznaczonym symbolem **U/KS** – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) cały obszar opracowania położony jest w zasięgu granic obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt.1 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych powołujących ten obszar do życia, w tym zakaz realizacji szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej;
- 3) granice terenów zdrenowanych, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w granicach terenów, o których mowa w pkt. 3, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) nakaz uwzględnienia nieprzekraczalnych ograniczeń obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy lotniska Chopina w Warszawie oraz zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, tj. radarów dozoru o nr rejestru SUR/M/B/2001/1/2008, SUR/M/B/2004/1/2008, SUR/M/B/2006/1/2008, SUR/M/B/2011/1/2008, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) ograniczenia określone w pkt.5 obejmują wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

§ 13.

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) droga oznaczona symbolem **KDD** stanowi publiczny układ komunikacyjny;
- 4) nakaz wykonania w liniach rozgraniczających drogi ścieżki rowerowej wskazanej na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejących wjazdów i dojazdów wg stanu istniejącego;
- 6) 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;
- 7) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji,;
 - 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 – 2 miejsca do parkowania /100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych.

§ 14.

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 przeznaczają się tereny drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienioną w pkt. 2 drogą, 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,
 - d) dn. 32 dla gazociągów i przewodów ciepłowniczych;
- 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 wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej odprowadzającej ścieki do miejskiej 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 usługowych i 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;
- 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 ŚN/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.

§ 15.

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

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

Rozdział 2

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

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/KS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa i parking ogólnodostępny;
- 2) **warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) profil lokalizowanej zabudowy usługowej - ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna, działalność biurowa i administracyjna oraz obiekty socjalne i techniczne,
 - b) parking należy realizować z przeznaczeniem dla obsługi ruchu osobowego,
 - c) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – **10 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – **2000 m²**.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 12 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

§ 19.

W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Michałowic w gminie Michałowice uchwalonego uchwałą nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 21.

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

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Dworcowa"

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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku z uchwałą nr XX/196/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto niewielki obszar obrębu Reguły położony w rejonie ulicy Dworcowej (sąsiedztwo kolei WKD) o pow. około 1 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenów będących własnością Skarbu Państwa (KOWR) i gminy Michałowice na cele zabudowy usługowej oraz ogólnodostępnych parkingów związanych z obsługą mieszkańców gminy, szczególnie w zakresie funkcjonowania linii kolejowej WKD. Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania przestrzenne, a w szczególności położenie w centrum administracyjnym gminy założone cele, w zakresie usług związanych z działalnością biurowo – administracyjną, kulturą i ochroną zdrowia mają uzasadnienie. Bezpośrednie sąsiedztwo linii kolejowej umożliwia realizację parkingu przesiadkowego. Uchwalony plan wzmocni też starania gminy o przejęcie na własność części terenów od Skarbu Państwa na planowane cele publiczne.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W południowym fragmencie granic opracowania obowiązuje dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Michałowic w gminie Michałowice uchwalony uchwałą nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar opracowania w całości pokrywają nieużytki rolnicze.

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:

U – tereny lokalnych ośrodków handlowo - usługowych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- intensywna zabudowa o funkcji usługowej, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) oraz usługi administracyjno - biurowe i administracji publicznej, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;
- tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;

- węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego WKD wraz z zapleczem usługowo-handlowym;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- zakaz lokalizacji obiektów o charakterze przemysłowym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących pogorszenie estetyki miejsca i ładu przestrzennego lub zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza,
- zasady kształtowania lokalnych centrów handlowo-usługowych zlokalizowanych przy stacjach kolejki WKD;
- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponad lokalnych
- wymogi w zakresie warunków zabudowy i innych zasad kształtowania zabudowy wynikające z wymagań ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK i w zespole przyrodniczo – krajobrazowym Wsi Komorów i Komorowie – osiedlu leśnym;
- zapewnienie dróg pożarowych oraz możliwość budowy nowych sieci hydrantowych;
- wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. 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 gabarytu 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 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.

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 obszaru Michałowice oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Reguły” uchwalonego uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z 21 marca 2002 r.

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).

Największe ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych w obszarze planu wynikają z jego położenia w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. W obszarze obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w wymaganej liczbie 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 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 30% dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach planu. 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).

Wszystkie grunty objęte granicami planu są własnością Skarbu Państwa (KOWR) lub gminy Michałowice.

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 w innych częściach gminy i projektowanych w obszarze planu 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 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 wyznaczoną w planie drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD. Droga ta służy również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu.

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 BIPie 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 BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie pierwszego wyłożenia zgłoszono 8 uwag. Uwagi te zostały rozstrzygnięte pozytywnie jedynie częściowo. Pomimo tego zakres zmian w projekcie planu wynikający z tego rozstrzygnięcia powodował konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia go do publicznego wglądu. O ponownym wyłożeniu Wójt powiadomił w takim samym trybie jak w przypadku pierwszego wyłożenia. W drugim wyłożeniu wpłynęły jedynie 2 uwagi, które zostały w całości odrzucone. Sposób ich rozstrzygnięcia 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 usługową. 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, jak i interes prywatny poprzez realizację publicznych 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. 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. Podstawowe zadania w zakresie transportu zbiorowego w gminie pełni linia kolejowa WKD. Rozwój zagospodarowania w obszarze planu jest bezpośrednio związany z obsługą ruchu komunikacyjnego związanego z tą linią.

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 są częścią zwartego układu urbanistycznego miejscowości Michałowice. 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 wydatki gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą jednak przekraczać zakładanych dochodów. Inwestycje, o których mowa, będą finansowane z budżetu gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) wystosowano wnioski o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- e) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwag powodował konieczność przeprowadzenia ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,

- g) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie 2 wyłożenia nie powodował konieczności ponowienia procedury w tym zakresie, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice, celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

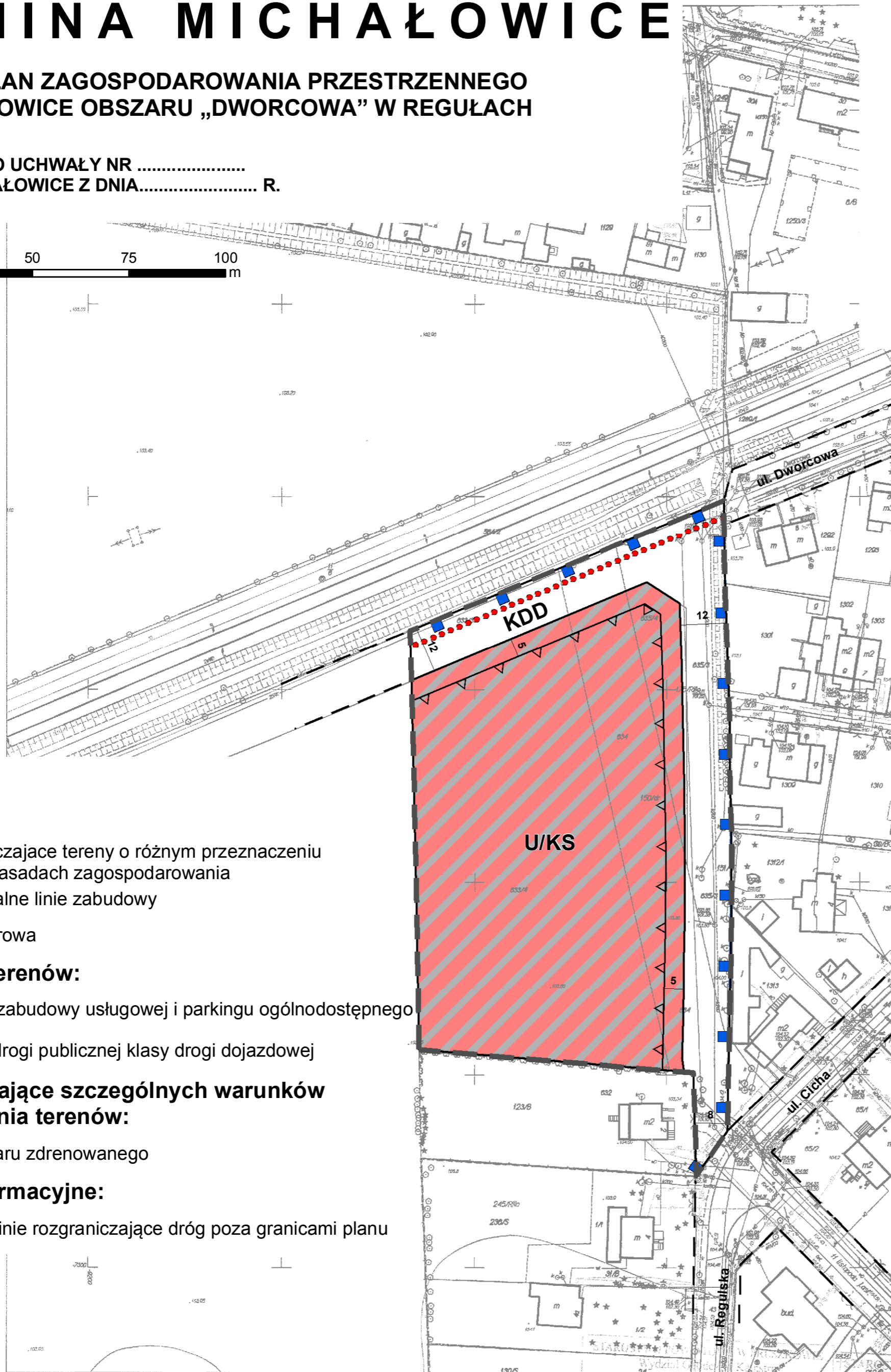
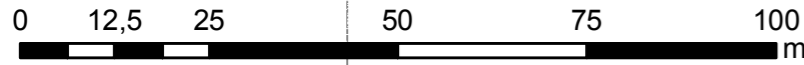
Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr Rady Gminy Michałowice z dnia Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „DWORCOWA” W REGULACH

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

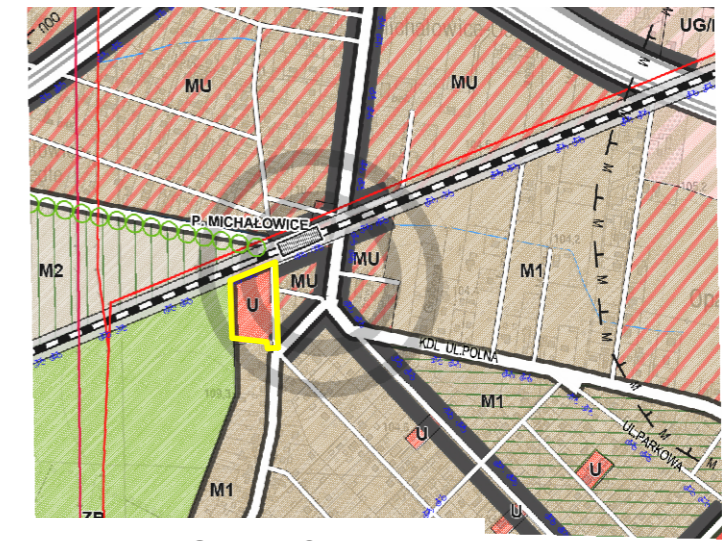


Legenda

- granice planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - ścieżka rowerowa
- Przeznaczenie terenów:**
- U/KS - teren zabudowy usługowej i parkingu ogólnodostępnego
 - KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej
- Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
- granice obszaru zdrenowanego
- Oznaczenia informacyjne:**
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu

Starostwo Powiatowe w Pruszkowie, Wydział Geodezji i Katastru
 UWAGA: Granice w kolorze fioletowym przedstawione na mapie pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000; Podkreślenie i rozprowadzenie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1200, z późn. zmianami).
 woj. mazowieckie; powiat pruszkowski
 Położenie: Gm. Michałowice
 KERG: KR716/13
 Skala 1 : 1000
 Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukował(a) : Paweł Smoliński 2013.05.09

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE



GRANICE PLANU

LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE

- 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
 - Z UK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
 - UD - TERENY USŁUG OSWATY
 - 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
 - I* - TERENY PRZEMYSŁOWE, PRZEMISŁOWE
 - TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:**
 - R - TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 - 7P - TERENY ZIEMI URZĄDZONEJ
 - ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ - PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCYJNE REKREACYJNE W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
 - ZN - TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK, PASMA ZIELENI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
 - ZO - TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
 - ZL - TERENY LEŚNE
 - ZC - TERENY CMENTARZY
 - KOMUNIKACJA**
 - TK - TERENY KOLEI WĄD
 - IS - LINIE JAZDOWE WŁASNOŚCI WKU
 - TERENY DROG, ULIC, PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
 - KLASY DRÓG I ULIC:
 - S - KLASA IIB-SOWE
 - GP - GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - G - GŁÓWNE
 - Z - ZBIORCZE
 - I - OKAZNE
 - POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
 - PROJEKTOWANY CIĄG PIEZO - ROVEROWY
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROVEROWE
 - UCIĄŻLIWOŚĆ:**
 - OBZAR UCIAŻLIWOŚCI HALASOWEJ LOTNISKA OKRĘGIE
 - STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:**
 - ALEJE ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU
 - ALEJE DRZEW DO OCHRONY
 - GRUPY DRZEW DO OCHRONY
 - ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
 - WOLNY POWIĄZANIE
 - RZĘKI
 - PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
 - MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ:**
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
 - TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
 - GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:**
 - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - KOMORÓW OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
 - ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WŚI KOMORÓW I STAWY PIĆCICKIE)
 - OBZAR ZAGROZENIA POWODZI (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
 - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
 - UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANE DO REJESTRU ZAB.
 - INŻYNIERIA MIEJSKA:**
 - STACJA UZDATNIANIA WODY
 - PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

Pruszków 09-05-2013. Agnieszka Olewniczak

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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dworcowa” 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.
I wyłożenie										
1.	15.12.15	Osoba fizyczna	Wprowadzenie ustaleń w zakresie lokalizacji publicznego zakładu opieki zdrowotnej	-	U/KS	X część	X część	X część	X część	W projekcie planu dopuszcza się realizację usług z zakresu ochrony zdrowia, w tym usług o charakterze publicznym. Dopuszczenie realizacji usług wyłącznie o charakterze publicznym wykracza jednak poza

										zakres planu miejscowego. Publiczny charakter usług zostanie określony na podstawie przepisów odrębnych.
2.	24.11.15	Przewodniczący Zarządu Osiedla Michałowice	Wstrzymanie procedury sporządzania projektu planu do czasu wykonania Strategii Rozwoju Gminy oraz Zmiany Studium	-	Obszar planu		X		X	<p>Projekt planu miejscowego sporządza się w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tymi przepisami wykonanie planu miejscowego nie jest uzależnione od Strategii Rozwoju Gminy. Strategia jest dokumentem stosunkowo ogólnym i nie będzie miała bezpośredniego odniesienia do ustaleń wprowadzanego planu miejscowego.</p> <p>Projekt planu wykładany do publicznego wglądu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium i jego dalsze procedowanie nie wymaga zmiany ustaleń studium.</p>

3.	01.12.15	Przewodniczący Zarządu Osiedla Michałowice oraz inne osoby wg załączonej listy	<p>Wprowadzenie zmian w par. 16 projektu uchwały w zakresie:</p> <p>1. ograniczenia zakresu usług do ochrony zdrowia i opieki społecznej</p> <p>2. zmniejszenie maksymalnej wysokości do 12 m</p> <p>3. ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0</p> <p>4. zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%</p> <p>5. wykreślenie ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej – niedopuszczenie podziałów nieruchomości</p>	-	U/KS	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	Zmiany są zgodne w z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowaniu przestrzennego gminy Michałowice, nie ma więc w większości przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Ze względu jednak na konieczność realizacji parkingu min. udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20%. Konieczność pozostawienia możliwości realizacji obiektów obsługi terenów zieleni urządzonej położonej poza granicami planu zapis par. 16 ust. 2 pkt a) zmienia się na „profil lokalizowanej zabudowy usługowej – ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna oraz obiekty socjalne i techniczne”.
4.	08.12.15	Radna Gminy	<p>Wprowadzenie zmian w par. 16 projektu uchwały w zakresie:</p> <p>1. wykreślenie z zakresu dopuszczonych usług handlu detalicznego i</p>	-	U/KS	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	X pkt 1 część, 2, 3, 5	X pkt 1 część, 4	Zmiany są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowaniu przestrzennego gminy Michałowice, nie ma

			<p>działalności biurowej</p> <p>2. zmniejszenie maksymalnej wysokości do 12 m</p> <p>3. ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0</p> <p>4. zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%</p> <p>5. wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu dalszego podziału nieruchomości</p>							<p>więc w większości przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Ze względu jednak na konieczność realizacji parkingu min. udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20%. Konieczność pozostawienia możliwości realizacji obiektów obsługi terenów zieleni urządzonej położonej poza granicami planu zapis par. 16 ust. 2 pkt a) zmienia się na „profil lokalizowanej zabudowy usługowej – ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna oraz obiekty socjalne i techniczne”.</p>
5.	30.11.15	Radna Gminy oraz inne osoby wg załączonej listy	<p>Wprowadzenie zmian w par. 16 projektu uchwały w zakresie:</p> <p>1. wykreślenie z zakresu dopuszczonych usług handlu detalicznego i działalności biurowej</p> <p>2. zmniejszenie maksymalnej wysokości do 12 m</p> <p>3. ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy</p>	-	U/KS	X	X	X	X	<p>Zmiany są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowaniu przestrzennego gminy Michałowice, nie ma więc w większości przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Ze względu jednak na konieczność realizacji parkingu min. udział powierzchni biologicznie</p>

			<p>do 1,0</p> <p>4. zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%</p> <p>5. wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu dalszego podziału nieruchomości</p>							<p>czynnej ustala się na 20%. Konieczność pozostawienia możliwości realizacji obiektów obsługi terenów zieleni urządzonej położonej poza granicami planu zapis par. 16 ust. 2 pkt a) zmienia się na „profil lokalizowanej zabudowy usługowej – ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura, kultura fizyczna oraz obiekty socjalne i techniczne”.</p>
6.	14.12.15	Osoba fizyczna	<p>Wprowadzenie zmian treści projektu uchwały:</p> <p>1. par.8 wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia poziomu terenu powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie istniejącej sączki i studni odwadniającej ulicę (określenie, czy są one przewidziane do utrzymania, czy likwidacji)</p> <p>3. brak zasadności ustalenia minimalnego</p>	-	Obszar planu	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	<p>1. ustalenia proponowane w uwadze wykraczają poza zakres planu miejscowego, odwodnienie terenu oraz podniesienie poziomu terenu są regulowane innymi przepisami prawa</p> <p>2. wprowadzanie ustaleń w zakresie istniejącej infrastruktury odwadniającej nie ma uzasadnienia, ze względu na konieczność przebudowy drogi, infrastruktura techniczna znajdująca się w drodze zostanie przebudowana w trakcie prac modernizacyjnych</p>

			<p>udziału powierzchni biologicznie czynnej (ze względu na niestabilne uwarunkowania)</p> <p>4. niezasadne ustalenia w zakresie nachylenia połąci dachowych 45 stopni i dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki i 1,5 m od niej – ze względu na tor opadania lodu i skawalonego śniegu na działki sąsiednie</p> <p>5. wprowadzić wymiary drogi na końcu ulicy Dworcowej na styku opracowywanego planu wraz z oznaczeniem ścieżki rowerowej (w sposób umożliwiający zachowanie szerokości drogi 11m i szerokości jedni 6m)</p> <p>6. ograniczyć zakres dopuszczonych usług do usług ochrony zdrowia i opieki społecznej</p> <p>7. wprowadzić ustalenia w zakresie lokalizacji ośrodka zdrowia i oraz dziennego domu pomocy</p> <p>8. wykreślić ustalenia par. 16 w zakresie powierzchni obiektów handlowych i powierzchni</p>							<p>3. wykreślenie ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej naruszyłoby przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>4. lokalizacja obiektów na działce budowlanej będzie realizowana z uwzględnieniem przepisów ustawy prawo budowlane, w tym w zakresie zachowania bezpieczeństwa dla życia i mienia ludzi, zmiana ustaleń w tym kontekście nie ma uzasadnienia</p> <p>5. proponowane zmiany dotyczą terenów położonych poza granicami sporządzanego planu i nie mogą tym samym zostać uwzględnione</p> <p>6. zmiana zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Jednak ze względów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>działki budowlanej</p> <p>9. zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy do 12 m</p> <p>10. zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 1,0</p>							<p>opisanych w uzasadnieniu do rozstrzygnięć w sprawie uwag 3, 4 i 5 pozostawia się szerszy wachlarz usług wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa</p> <p>7. ograniczenie dopuszczonych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej do ośrodka zdrowia i domu pomocy nie ma uzasadnienia prawnego, organizacja dopuszczonych usług zostanie określona na etapie projektu inwestycji</p> <p>8, 9, 10 - zmiany zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag</p>
7.	14.12.15	Osoba fizyczna	<p>Wprowadzenie zmian treści projektu uchwały:</p> <p>1. par.8 wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia poziomu terenu powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz</p>	-	Obszar planu	X	X	X	X	<p>1. ustalenia proponowane w uwadze wykraczają poza zakres planu miejscowego, odwodnienie terenu oraz podniesienie poziomu terenu są regulowane innymi przepisami prawa</p>
						<p>pkt 6 część, 8, 9, 10</p>	<p>pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7</p>	<p>pkt 6 część, 8, 9, 10</p>	<p>pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7</p>	

			<p>odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie istniejącej sączki i studni odwadniającej ulicę (określenie, czy są one przewidziane do utrzymania, czy likwidacji)</p> <p>3. brak zasadności ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (ze względu na niestabilne uwarunkowania)</p> <p>4. niezasadne ustalenia w zakresie nachylenia połaci dachowych 45 stopni i dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki i 1,5 m od niej – ze względu na tor opadania lodu i skawalonego śniegu na działki sąsiednie</p> <p>5. wprowadzić wymiary drogi na końcu ulicy Dworcowej na styku opracowywanego planu wraz z oznaczeniem ścieżki rowerowej (w sposób umożliwiający zachowanie szerokości drogi 11m i szerokości jedni 6m)</p>							<p>2. wprowadzanie ustaleń w zakresie istniejącej infrastruktury odwadniającej nie ma uzasadnienia, ze względu na konieczność przebudowy drogi, infrastruktura techniczna znajdująca się w drodze zostanie przebudowana w trakcie prac modernizacyjnych</p> <p>3. wykreślenie ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej naruszyłoby przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>4. lokalizacja obiektów na działce budowlanej będzie realizowana z uwzględnieniem przepisów ustawy prawo budowlane, w tym w zakresie zachowania bezpieczeństwa dla życia i mienia ludzi, zmiana ustaleń w tym kontekście nie ma uzasadnienia</p> <p>5. proponowane zmiany dotyczą terenów położonych poza granicami sporządzanego planu i</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>6. ograniczyć zakres dopuszczonych usług do usług ochrony zdrowia i opieki społecznej</p> <p>7. wprowadzić ustalenia w zakresie lokalizacji ośrodka zdrowia i oraz dziennego domu pomocy</p> <p>8. wykreślić ustalenia par. 16 w zakresie powierzchni obiektów handlowych i powierzchnia działki budowlanej</p> <p>9. zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy do 12 m</p> <p>10. zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 1,0</p>							<p>nie mogą tym samym zostać uwzględnione</p> <p>6. zmiana zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Jednak ze względów opisanych w uzasadnieniu do rozstrzygnięć w sprawie uwag 3, 4 i 5 pozostawia się szerszy wachlarz usług wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa</p> <p>7. ograniczenie dopuszczonych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej do ośrodka zdrowia i domu pomocy nie ma uzasadnienia prawnego, organizacja dopuszczonych usług zostanie określona na etapie projektu inwestycji</p> <p>8, 9, 10 - zmiany zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag
8.	14.12.15	Osoba fizyczna	<p>Wprowadzenie zmian treści projektu uchwały:</p> <p>1. par.8 wprowadzenie ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia poziomu terenu powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie istniejącej sączki i studni odwadniającej ulicę (określenie, czy są one przewidziane do utrzymania, czy likwidacji)</p> <p>3. brak zasadności ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynne (ze względu na niestabilne uwarunkowania)</p> <p>4. niezasadne ustalenia w zakresie nachylenia połaci dachowych 45 stopni i dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki i 1,5 m od niej – ze względu na tor</p>	-	Obszar planu	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	X pkt 6 część, 8, 9, 10	X pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 część, 7	<p>1. ustalenia proponowane w uwadze wykraczają poza zakres planu miejscowego, odwodnienie terenu oraz podniesienie poziomu terenu są regulowane innymi przepisami prawa</p> <p>2. wprowadzanie ustaleń w zakresie istniejącej infrastruktury odwadniającej nie ma uzasadnienia, ze względu na konieczność przebudowy drogi, infrastruktura techniczna znajdująca się w drodze zostanie przebudowana w trakcie prac modernizacyjnych</p> <p>3. wykreślenie ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej naruszyłoby przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>4. lokalizacja obiektów na działce budowlanej będzie realizowana z</p>

			<p>opadania lodu i skawalonego śniegu na działki sąsiednie</p> <p>5. wprowadzić wymiary drogi na końcu ulicy Dworcowej na styku opracowywanego planu wraz z oznaczeniem ścieżki rowerowej (w sposób umożliwiający zachowanie szerokości drogi 11m i szerokości jedni 6m)</p> <p>6. ograniczyć zakres dopuszczonych usług do usług ochrony zdrowia i opieki społecznej</p> <p>7. wprowadzić ustalenia w zakresie lokalizacji ośrodka zdrowia i oraz dziennego domu pomocy</p> <p>8. wykreślić ustalenia par. 16 w zakresie powierzchni obiektów handlowych i powierzchni działki budowlanej</p> <p>9. zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy do 12 m</p> <p>10. zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 1,0</p>							<p>uwzględnieniem przepisów ustawy prawo budowlane, w tym w zakresie zachowania bezpieczeństwa dla życia i mienia ludzi, zmiana ustaleń w tym kontekście nie ma uzasadnienia</p> <p>5. proponowane zmiany dotyczą terenów położonych poza granicami sporządzanego planu i nie mogą tym samym zostać uwzględnione</p> <p>6. zmiana zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag. Jednak ze względów opisanych w uzasadnieniu do rozstrzygnięć w sprawie uwag 3, 4 i 5 pozostawia się szerszy wachlarz usług wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa</p> <p>7. ograniczenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										<p>dopuszczonych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej do ośrodka zdrowia i domu pomocy nie ma uzasadnienia prawnego, organizacja dopuszczonych usług zostanie określona na etapie projektu inwestycji</p> <p>8, 9, 10 - zmiany zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, nie ma przeciwwskazań do nieuwzględnienia uwag</p>
II wyłożenie										
1	04.06.18	Osoba fizyczna	<p>1. Wprowadzenie do treści uchwały ustaleń w zakresie zakazu podnoszenia powierzchni terenu i odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie.</p> <p>2. Uwzględnienie w planie istniejącego sączka drenarskiego oraz studni odwadniającej.</p> <p>3. Brak wymiaru ulicy na granicy planu oraz brak rezerwy terenowej na rzecz placu manewrowego.</p>	Obszar planu	Obszar planu		X		X	<p>1. ustalenia planu wnoszone w uwadze są w całości regulowane przepisami odrębnymi, brak podstaw prawnych do regulowania tych kwestii;</p> <p>2. istniejący w terenie układ drenarski nie jest układem ewidencjonowanym. Zachowanie go w stanie istniejącym uniemożliwi jego przebudowę w skutek konieczności wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu</p>

			<p>4. Ustalenie wskaźnika parkingowego nieuwzględniającego realizacji na obszarze planu parkingu zbiorczego.</p>							<p>terenów w celu realizacji przyjętego przeznaczenia;</p> <p>3. układ ulicy Dworcowej jest układem otwartym, wskazanie placu manewrowego na obszarze planu jest niemożliwe na etapie sporządzania planu. Ewentualne place manewrowe zostaną zaprojektowane w trakcie projektu inwestycyjnego, wg. występujących w tym zakresie potrzeb;</p> <p>4. ustalony wskaźnik parkingowy nie odnosi się do miejsc parkingowych realizowanych w ramach parkingu zbiorczego. Określa on minimalną liczbę miejsc parkingowych dla usług realizowanych na obszarze planu. Jest to wymóg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2	20.06.18	Osoba fizyczna	<p>1. Wprowadzenie ustaleń planu w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska, nieodzwierciedlającego stanu faktycznego.</p> <p>2. Usunięcie z ustaleń planu dopuszczenia działalności biurowej i administracyjnej.</p> <p>3. Usunięcie z ustaleń planu zapisów umożliwiających podział terenu na działki.</p> <p>4. Wykreślenie z ustaleń planu wskaźników parkingowych przy budynkach.</p>	Obszar planu	Obszar planu		X		X	<p>1. projekt planu w zakresie oddziaływania lotniska został uzgodniony z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego;</p> <p>2. usunięcie ustaleń w tym zakresie może skutkować brakiem możliwości realizacji usług administracyjnych związanych z obsługą mieszkańców gminy, np.: punktu obsługi pasażerów WKD, delegatur urzędu gminy, poczty;</p> <p>3, 4. wprowadzenie ustaleń w zakresie scaleń i podziałów działek oraz ustalenie wskaźnika miejsc parkingowych dla usług dopuszczonych w obszarze planu jest wymogiem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
---	----------	----------------	--	--------------	--------------	--	---	--	---	---

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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Dworcowa", przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem KDD oraz terenie U/KS w zakresie zadań własnych gminy Michałowice,
- 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.