

Uchwała nr ____/2015
Rady Gminy Michałowice
z dnia ____ 2015 r.

w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„Komorów – część I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), w wykonaniu uchwały Nr XI/111/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I” oraz po stwierdzeniu, że nie naruszają one ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., Rada Gminy Michałowice uchwała co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I” zwany dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1.A – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Żwirowa” – część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”,
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Michałowice 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.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **ekranie akustycznym** – należy przez to rozumieć sztuczną przegrodę przeciwhałasową;
- 4) **komunikacji szynowej** – należy przez to rozumieć komunikację kolejową i tramwajową;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzoną w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce;
- 7) **strefie ruchu uspokojonego** – należy przez to rozumieć obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów, takie jak: ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, bramy wjazdowe, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp., oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 8) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej,

- informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku lub na ogrodzeniu, w tym nośnik w postaci ekranu plazmowego lub typu LED, w postaci podświetlanych kasetonów lub wyświetlanych ruchomych obrazów, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
 - 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia o strukturze wielopiętrowej minimalizujące uciążliwości wynikające z przebiegu terenów dróg i komunikacji kolejowej położonych na sąsiednich terenach.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) położonych na terenie określonym na załączniku Nr 1.A – obszar „Żwirowa”:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1MN, A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN**,
 - b) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.ZK**,
 - c) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.ZI**,
 - d) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki i kanalizacji – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.E/K**,
 - e) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.KD-L**,
 - f) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.1KD-D, A.2KD-D**,
 - g) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.KDW**,
 - h) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **A.KK**.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 2) zakaz lokalizacji ekranów akustycznych;
- 3) zakaz budowy pełnych ogrodzeń i z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych z uwzględnieniem zapisu §8 pkt 2 lit. j;
- 4) maksymalną wysokość ogrodzeń nie więcej niż 1,8 m od poziomu powierzchni terenu;
- 5) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) nowoprojektowane budynki winny odznaczać się wysoką jakością architektury i zastosowanych materiałów wykończeniowych;
- 8) lokalizację tablic informacyjnych;
- 9) w zakresie umieszczania szyldów:
 - a) zakaz lokalizacji szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED, podświetlanych kasetonów, wyświetlanych ruchomych obrazów,
 - b) nakaz lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach frontowych budynków,
 - c) nakaz lokalizacji szyldów w części parterowej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych,
 - d) nakaz każdorazowego i indywidualnego dostosowania kompozycji i wielkości szyldów umieszczanych na elewacjach frontowych budynków do kompozycji architektonicznej budynku,
 - e) dopuszczenie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **A.1MN, A.4MN, A.5MN** lokalizację szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 1,0 m² na jednej działce,
 - f) dopuszczenie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **A.2MN, A.3MN** lokalizację szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m² na jednej działce.

§5

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zabudowie oraz zagospodarowaniu położenie terenu określonego na rysunku planów: 1.A – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Żwirowa” w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zagospodarowania tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w zabudowie oraz zagospodarowaniu położenie terenu określonego na rysunku planów: 1.A – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Żwirowa” w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zagospodarowania tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1MN, A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN** nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) zakres terenu podlegającego ochronie określony na rysunku planu wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego jako układ urbanistyczny osiedla „Strzecha Polska” decyzją nr 333/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 r. podlegający ochronie na zasadzie przepisów odrębnych;
- 2) uzgodnienie z właściwym konserwatorem wszelkich zamierzeń budowlanych, a także innych działań wpływających na wygląd lub zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego osiedla „Strzecha Polska” i innych elementów zagospodarowania, których wygląd i sposób lokalizacji może mieć wpływ na zachowane wartości zabytkowe.

§7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na terenach **A.ZK**, obiektów małej architektury.

§8

Dla obszaru określonego na załączniku Nr 1.A – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Żwirowa” ustala się:

- 1) dla terenu **A.1MN, A.2MN** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
 - d) możliwość lokalizacji ww. budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zakazuje się lokalizacji budynków w zabudowie szeregowej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - f) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
 - g) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków wychodzących poza linie

zabudowy dopuszczenie:

- rozbudowy wyłącznie zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - remontu, nadbudowy i przebudowy po obrysie ścian zewnętrznych istniejącego budynku z dopuszczeniem warstwy izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych lub tylko tynków albo tylko okładzin zewnętrznych,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy 0,4,
 - i) minimalną intensywność zabudowy 0,15,
 - j) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% powierzchni działki,
 - k) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,
 - l) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - m) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - n) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - o) dopuszczenie kondygnacji podziemnej,
 - p) w przypadku zastosowania tynków na elewacjach budynków, dopuszczenie zastosowania kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym,
 - q) zakaz stosowania okładzin elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe.
- 2) dla terenu **A.3MN**, **A.4MN**, **A.5MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
 - d) możliwość lokalizacji ww. budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zakazuje się lokalizacji budynków w zabudowie szeregowej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - f) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
 - g) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków wychodzących poza linie zabudowy dopuszczenie:
 - rozbudowy wyłącznie zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - remontu, nadbudowy i przebudowy po obrysie ścian zewnętrznych istniejącego budynku z dopuszczeniem warstwy izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych lub tylko tynków albo tylko okładzin zewnętrznych,
 - h) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nakaz, ze względu na usytuowanie w zasięgu strefy uciążliwości akustycznej komunikacji szynowej: uciążliwości wynikające z hałasu, drgań i zanieczyszczenia powietrza; stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości akustyczne, m. in. przegród o podwyższonej izolacyjności,
 - i) dopuszczenie lokalizacji odpowiednio komponowanej zieleni izolacyjnej i innych rozwiązań technicznych, sytuowanych na terenie działki, zmniejszających potencjalne uciążliwości od terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **A.KK**,
 - j) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń i z prefabrykatów betonowych w strefie położonej w odległości do 100 m od granic terenu oznaczonego symbolem **A.KK** na terenie **A.3MN** i na terenie **A.4MN**, w tym od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **A.KDW**,
 - k) maksymalną intensywność zabudowy 0,5,

- l) minimalną intensywność zabudowy 0,15,
 - m) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% powierzchni działki,
 - n) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,
 - o) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - p) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - q) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - r) dopuszczenie kondygnacji podziemnej,
 - s) w przypadku zastosowania tynków na elewacjach budynków, dopuszczenie zastosowania kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym,
 - t) zakaz stosowania okładzin elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 3) dla terenu **A.ZK** ustala się:
- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem budynków sanitarno-gospodarczych służących do obsługi terenów zieleni i placów zabaw,
 - b) urządzenie zielenią trawiastą z lokalizacją zadrzewień i zakrzewień,
 - c) dopuszczenie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym placów zabaw;
- 4) dla terenu **A.ZI** ustala się:
- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego,
 - d) urządzenie terenu zielenią niską i wysoką;
- 5) dla terenu **A.E/K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na terenie.

§9

Na obszarze opracowania planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§10

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek:
 - na terenach **A.1MN, A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN** – 800m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - na terenach **A.1MN, A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN** – 30m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°;
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek zgodnie z ust. 2 pkt 1;

§11

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji zjazdów z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej na warunkach określonych przez przepisy odrębne;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury;
- 3) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakazuje się zastosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 4) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych przy sytuowaniu drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywaniu robót ziemnych, budynków i budowli, w sąsiedztwie linii kolejowej – terenu oznaczonego symbolem **A.KK**;
- 5) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu działania lotniczych urządzeń naziemnych, a w szczególności w celu zapewnienia ich niezakłóconej pracy ustala się, że wysokość wszelkich budowli nie powinna być wyższa niż 175 m nad poziomem morza;
- 6) nakaz uzyskania uzgodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla lokalizacji obiektów o wysokości równej lub wyższej niż: 50,0 m n.p.t. z właściwym wojskowym organem służb ruchu lotniczego, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 7) obowiązek oznakowania i zgłaszania, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów o wysokości równej lub wyższej niż: 100,0 m n.p.t. do właściwego cywilnego organu służb ruchu lotniczego przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie systemów komunikacji kołowej:
 - a) powiązanie z zewnętrznym układem dróg publicznych;
 - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - c) tereny drogi publicznej klasy lokalnej **A.KD-L** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **A.1KD-D**, **A.2KD-D** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - e) teren drogi wewnętrznej **A.KDW** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - f) dopuszczenie usytuowania ciągu pieszo-rowerowego na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej **A.1KD-D** oraz na terenie **A.ZI** i na terenie **A.ZK**,
 - g) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obsługę komunikacyjną terenów:
 - **A.1MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **A.1KD-D**,
 - **A.2MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **A.1KD-D** lub **A.2KD-D**,
 - **A.3MN** z drogi wewnętrznej **A.KDW** lub **A.2KD-D**,
 - **A.4MN** z drogi wewnętrznej **A.KDW**,
 - **A.5MN** z drogi wewnętrznej **A.KDW**,
 - **A.ZK** z drogi publicznej klasy dojazdowej **A.1KD-D**,
 - **A.ZI** z drogi publicznej klasy lokalnej **A.KDL**,
 - **A.E/K** z drogi wewnętrznej **A.KDW**,
- 2) w zakresie systemów komunikacji szynowej:
 - a) teren komunikacji kolejowej – **A.KK** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację torowiska wraz z niezbędną infrastrukturą w drodze klasy dojazdowej **A.1KD-D**, z dopuszczeniem likwidacji torowiska wraz z powiązaną z nim infrastrukturą,
 - c) dopuszczenie prowadzenia ruchu kołowego (dopuszczenie lokalizacji jezdni oraz zjazdów na tereny przyległe) na części drogi klasy dojazdowej **A.1KD-D**, gdzie dopuszczona jest lokalizacja torowiska wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) w zakresie parametrów parkingowych: lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska postojowe na dom w zabudowie mieszkaniowej

- jednorodzinnej, w tym miejsca w garażu lub budynku gospodarczo-garażowym;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie zachowania istniejących sieci infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności sieci:
 - wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - d) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: **A.3MN**, **A.KDW** przebiegu ciepłociągu,
 - e) dla sieci elektroenergetycznej:
 - zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - dopuszczenie rozbudowy sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
 - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
 - przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi winna się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
 - f) podłączenie do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - g) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - zakaz stosowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - z połąci dachowych oraz powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - z powierzchni utwardzonych dróg publicznych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów dla terenu oraz zapewnienia dróg pożarowych o utwardzonej powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - k) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu,
 - l) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zapisu lit. m,
 - m) dopuszczenie zaopatrzenia budynków w ciepło z sieci ciepłowniczej,
 - n) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§15

Na części obszaru objętego planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Komorów – część I”, przyjęte uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 31 sierpnia 2002 r. Nr 232, poz. 5913).

§16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§17

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

(projekt)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ____/2015
Rady Gminy Michałowice
z dnia ____ 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE
STANOWIĄCYCH ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „KOMORÓW – CZĘŚĆ I”**

Dotyczy obszaru „Żwirowa”

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony o publicznego wglądu dwukrotnie, pierwszy raz został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 grudnia 2012 r. do dnia 14 stycznia 2013r . W dniu 7 stycznia 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199) uwagi były przyjmowane do dnia 28 stycznia 2013 r.

W ustawowym terminie zostało złożonych 8 uwag.

Po dokonaniu zmian w projekcie, przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko drugi raz został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 19 stycznia 2015 r. do dnia 16 lutego 2015 r. W dniu 9 lutego 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi były przyjmowane do dnia 2 marca 2015 r.

Po drugim wyłożeniu, w ustawowym terminie zostały złożone 2 uwagi, z czego jedna została rozpatrzona negatywnie, a jedna została rozpatrzona w części pozytywnie w części negatywnie.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I” (dotyczy obszaru „Żwirowa”)

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 uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy - załącznik do uchwały nr z dnia /2015 2015 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi złożone po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, podczas którego uwagi były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do 28 stycznia 2013 r.										
1	25.01.2013r	Mieszkańcy Komorowa Komorów – Osiedle	1- wycofanie zapisów dotyczących rozbudowy torowiska w ulicy Żwirowej; 2-zachowanie gruntów (skwerek leżący przy ul. Żwirowej pomiędzy ulicą Akacjową i ul. Lipową), jako terenu tylko i wyłącznie zielonego, bez możliwości zabudowy; 3- likwidacja trasy Książąt Mazowieckich 4- brak zgody na budowę na terenie pawilonów o charakterze handlowo-usługowym, które powinny mieścić się tylko w zakresie planu przyjętego dla Komorowa; 5- prośba o budowę chodnika i ścieżki rowerowej. Ze względu na brak możliwości wykonania obu tych rzeczy (chodnika i ścieżki rowerowej) w pasie jezdni, proponujemy przeniesienie chodnika oraz ścieżki rowerowej na druga	obszar „Żwirowa”	A.1KD-D A.ZK A.KD-G A.1ZI, A.2ZI	X	X	X	X	UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona. Istniejące torowisko w ulicy Żwirowej jest ważnym elementem układu sieci torowej na terenie powiatu pruszkowskiego z tego względu zasadne jest jego zachowanie; Ad. 2 Uwaga uwzględniona. Teren położony pomiędzy ulicą Akacjową a ulicą Lipową przy ulicy Żwirowej przewidziany jest pod zieleń krajobrazową, na terenie tym wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, urządzenie terenu zielenią trawiastą z lokalizacją zadrzewień i zakrzewień, dopuszczenie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego, dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury w tym placów zabaw. Dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury na terenie A.ZK wynika z możliwości zagospodarowania tego terenu pod plac zabaw i miejsce spotkań lokalnej społeczności.

			stronę torów i poprowadzenie jej wzdłuż granicy Komorów-Pruszków. Zwłaszcza, że cały ruch pieszo rowerowy przebiega właśnie tą drogą.							Ad. 3 Uwaga uwzględniona. Ad. 4 Uwaga uwzględniona. Ad 5 Uwaga uwzględniona.
2	28.01.2013r.	Zarząd Osiedla Komorów	<p>1 - wniosek o szczegółowe zapisy w zakresie zminimalizowania, a z czasem zlikwidowania do zera problemu nielegalnych ogłoszeń, reklam i innych form wizualnych, w tym elektronicznych, montowanych nielegalnie na płotach, murach, ścianach, dachach etc. Jednocześnie wnosimy o szczegółowe zapisy, które unormują / wystandaryzują zamieszczanie szyldów na/w bliskości punktów handlowych, usługowych itp. – szyldy anonsujące daną placówkę w miejscu jej działania. Wnosimy o określenie wielkości i ewentualnie materiałów, z których szyld powinien być zrobiony.</p> <p>2 - wniosek o doszczegółowienie w opisach do planów jakie formy działalności gospodarczej mogą być prowadzone na terenie. Dla Komorowa wnosimy szczególnie o takie zapisy, które bezwzględnie wykluczają możliwość prowadzenia np. komisów samochodowych w granicach posesji, a także takie, które zdecydowanie wykluczają wszelką działalność uciążliwą dla ludzi i środowiska naturalnego, w tym dla zieleni, dla jakości powietrza, gleby, wody oraz zapewnią spokój zwierzętom domowym i dzikim;</p> <p>3 - wniosek o rozpatrzenie i umieszczenie zapisów chroniących miejscowości przed</p>	obszar planu	cały obszar planu	X	X	X	X	<p>UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA</p> <p>Ad. 1 Plan miejscowy określa zasady dotyczące ładu przestrzennego, w tym regulacje w zakresie szyldów i reklam, uchwalenie planu nie spowoduje jednak natychmiastowej podstawy dla usuwania nielegalnych form zagospodarowania na obszarach, dla których plan jest sporządzony. Nielegalnie zrealizowane inwestycje mogą być usunięte na podstawie postępowań prowadzonych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.</p> <p>Istnieje możliwość i zasadnym jest uszczegółowienie zapisów dotyczących zamieszczania szyldów na obszarze opracowania planu.</p> <p>Ad. 2 Na obszarze całego planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. Ponadto zgodnie z planem dla części terenów wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania. Zasadnym jest rozszerzenie tego zapisu na wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę.</p> <p>Dla obszarów planu „Zaciszna” i „Zespół Szkół Ogólnokształcących” zawarto zapisy zakazujące lokalizacji handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężkich, sprzętu budowlanego i rolniczego i podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Na terenach zabudowy mieszkaniowej</p>

		<p>wtórny podziałem działek, a także minimalizowaniem działek do powierzchni poniżej 1000m²,</p> <p>4 - wnosimy o zapisy, które ograniczą do minimum budowę chodników wzdłuż wąskich ulic, z poboczami, na których rosną, często blisko siebie, stare drzewa;</p> <p>5 - wnosimy o zapisy przybliżające Komorów do strefy uspokojonego ruchu, w której na drogach zbiorczych/głównych (Aleja M. Dąbrowskiej, Al. Starych Lip, Wiejska, Kotońskiego) będzie ograniczenie do 40 km/h, a przy pozostałych do 30 km/h. Obecnie w Alei M. Dąbrowskiej jest ograniczenie do 40 km/h, a np. na ul. Mazurskiej nawet do 20 km/h.</p> <p>6 - wniosek o wprowadzenie zapisów szczególnie wyróżniających chronione obiekty i obszary zabytkowe (wpisane do rejestru zabytków i wpisane do powstającej właśnie Gminnej Ewidencji Zabytków), a także ceną zieleń, taką jak np. wzdłuż Alei M. Dąbrowskiej, Al. Starych Lip, 3 Maja;</p> <p>7 - wniosek o zapisy zakazujące montowania ekranów akustycznych we wszystkich planach.</p> <p><u>Wnioski szczegółowe:</u> - W zakresie obszaru „ZSO” - wniosek o uwzględnienie w tym planie powyższych postulatów dot. reklam, a także doszczegółowienie zapisów dotyczących jakości architektury (materiały, kolorystyka) budynków oraz punktów handlowo-usługowych znajdujących się wzdłuż</p>							<p>jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lasów, mieszkaniowej i usługowej oraz lasów, mieszkaniowej jednorodzinnej położonej częściowo w strefie szczególnego zagrożenia powodzią, mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej zasadne jest wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu usług nieuciążliwych oraz określeniu ich definicji (katalogu usług nieuciążliwych).</p> <p>Ad. 3 Uwaga odrzucona – jedną z podstaw do przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski w sprawie umożliwienia podziału działek, które tylko nieznacznie nie spełniają normatywów obowiązującego planu.</p> <p>Ad. 4 Uwaga bezzasadna - szczegółowy sposób zagospodarowania dróg określają inne dokumenty, w tym: decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych, projekty organizacji ruchu i projekty drogowe.</p> <p>Ad. 5 Uwaga zasadna - na drogach KD-D i KDW zasadnym jest wprowadzenie zapisów dotyczących strefy uspokojonego ruchu.</p> <p>Ad. 6 Uwaga bezzasadna - zgodnie z §6 uchwały zawarto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan wyznacza i zachowuje następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną lub przewidziane do ochrony, położone na obszarze objętym opracowaniem planu. Ponadto granice opracowania nie obejmują Al. Marii Dąbrowskiej (tylko obszary planów „Zacisza” i „ZSO” bezpośrednio graniczą z Aleją Marii Dąbrowskiej), nie obejmują Al. Starych Lip, ani ul. 3 Maja w Komorowie.</p> <p>Ad. 7 Uwaga uwzględniona - wszystkie zapisy dotyczące dopuszczenia montowania ekranów akustycznych winny zostać wykreślone. Na obszarze opracowania planu winien zostać wprowadzony zapis zakazujący montażu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>zabytkowej Alei Marii Dąbrowskiej. Wniosek o ograniczenie możliwości rozbudowy szkoły o 1200 m² powierzchni zabudowy co stanowi 3600 m² powierzchni użytkowej. Wnosimy o ograniczenie możliwości rozbudowy szkoły. Ponadto wnosimy o zapis, który jednoznacznie ochroni starodrzew na terenie działki szkolnej.</p> <p>- W zakresie obszarów „Łąkowa” i „Polna” w Nowej Wsi – wniosek o umieszczenie zapisów chroniących miejscowość przed wtórnym podziałem działek, a także przed ustanawianiem działek do powierzchni poniżej 1000 m².</p>							<p>ekranów akustycznych.</p> <p><u>Wnioski szczegółowe:</u></p> <p>- <i>Obszar „ZSO”</i> - UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Częściowo odrzucono - wskaźnik intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu (wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni całkowitej działki budowlanej) należy odczytywać równocześnie z innymi warunkami określonymi w planie (wskaźnik powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, itp.). W tym przypadku dopuszczona planem powierzchnia zabudowy na terenie szkoły umożliwia jej rozbudowę zgodnie z wnioskiem złożonym do planu, nie nakazuje jednak całkowitego jej wykorzystania. Częściowo uwzględniono – dodać zapis ochraniający istniejący starodrzew. - <i>Obszary „Łąkowa”, „Polna” w Nowej Wsi</i> - uwaga nieuwzględniona ze względu na wnioski właścicieli składane do planu z prośbą o dopuszczenie podziałów działek, które tylko nieznacznie nie spełniają normatywów obowiązującego planu.</p>
3	28.01.2013r. (e-mail)	Zarząd Osiedla Komorów Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów KOMOROWIANIE Stowarzyszenie Kulturalny Komorów	<p>Profesor architekt Tadeusz Kachniarz, autor projektu dawnej restauracji „Pod Sosnami”, szczylił się takim uformowaniem budynku, który ocalił wszystkie sosny na wyznaczonej działce. Zapisy projektowanego MPZP „Zaciszna” każą wątpić w powtórzenie takiej sztuki na tej oraz sąsiedniej działce. Warunek ochrony drzew wymaga rozczłonkowanej bryły. Taki obiekt wymaga wydania opinii komisji architektonicznej powołanej przez władze gminy. Uważamy, że:</p> <p>- nie wchodzi w grę budowa wielopoziomowego parkingu; - parametry i wskaźniki takie jak intensywność zabudowy 1,0,</p>	obszar „Zaciszna”	B.U	X	X	X	X	<p>UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Częściowo nieuwzględniona - Projekt planu umożliwi szerokie spektrum wykorzystania terenu, w tym z uwzględnieniem usług kultury, sportu i rekreacji. Projekt planu nie uniemożliwia wykorzystania terenu, w sposób wskazany w uwadze, na cele kulturalne, rozrywkowe i związane z działalnością Gminy. Projektowana zmiana rozszerza możliwości inwestycyjne na terenie, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, w tym na cele działalności statutowej Gminy. Parametry zabudowy określono, jako maksymalne, nie ustanowiono ich, jako obowiązujących. Częściowo uwzględniona – Zasadne jest usunięcie zapisów umożliwiających realizację parkingów podziemnych, wielopoziomowych, typu „park & ride” (z</p>

			30% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, 30% zabudowy działki, to wyrok śmierci na sosny i na tę część krajobrazu Komorowa; - swoboda podpiwniczeń dokona ostatecznych zniszczeń, a więc powinna być wykluczona. Zdecydowanie wnosimy o takie zapisy w miejscowym planie dla tego terenu, które: - nie zezwolą na zabudowę związaną z usługami, handlem, rzemiosłem, - wykluczą wszelką możliwą uciążliwość, w tym np. wielopiętrowy parking, parking park & ride”, hotel, czy pensjonat.							pozostawieniem parkingów dla rowerów). Za zasadne uważa się również usunięcie zapisów dopuszczających w tym obszarze lokalizację warsztatów, przedszkoli i funkcji generujących konieczność tworzenia powierzchni parkingowych przekraczających możliwości terenowe na działkach inwestycyjnych.
4	28.01.2013r. (e-mail)	Radna Gminy Michałowice	Uwagi ogólne do planów, „Zaciszna” i „ZSO”: 1 - Wprowadzenie zapisów dotyczących reklam, ogłoszeń i innych form informacji na terenie projektowanych obszarów, z całkowitym wyeliminowaniem ich z przestrzeni w projektowanych obszarach, tj. na ogrodzeniach, budynkach i przestrzeni działek. 2 - Usunięcie zapisów §5 pkt. 13, jak i wszystkich pozostałych dotyczących usytuowania ekranów akustycznych. Ponadto usunięcie wszystkich pozostałych zapisów dotyczących wielkopowierzchniowych obiektów o charakterze izolacyjnym (wyłączających, dzielących przestrzeń) poszczególnych obszarów z przestrzeni. 3 - Wprowadzenie zapisów o powołaniu komisji opiniującej projekty szyldów, ogłoszeń zamieszczanych w tych obszarach w związku z prowadzoną działalnością lub realizujących zadania statutowe.	obszar „Zaciszna” i obszar „Zespół Szkół Ogólnokształcących”	całe obszary planów	X	X	X	X	UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Ad. 1 Projekt planu wprowadza definicję urządzenia reklamowego, przez które należy rozumieć nośnik reklamy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami. Zgodnie z §4 ust. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na obszarze planu. Zasadnym jest rozszerzenie definicji o obiekty zamontowane na ogrodzeniach. Ad. 2 Uwzględniono w zakresie usunięcia zapisów planu dotyczących ekranów akustycznych. Ad. 3 Uwaga nieuwzględniona – z żalem należy stwierdzić, że obecnie brak jest podstaw prawnych do zawarcia takiego zapisu w planie. Ad. 4 Uwaga uwzględniona - W projekcie winien znaleźć się zapis nakazujący nawiązanie architektoniczne do istniejących budynków w najbliższym otoczeniu. Ad. 5 Uwaga uwzględniona - do wprowadzenia zapisu zakazującego lokalizowania na terenie planu reklam świetlnych LED. Ad. 6 Uwaga bezzasadna - obszar opracowania nie obejmuje Al. M.

			<p>W skład komisji proponuję włączenie samorządowców z gminy (członek rady gminy) oraz samorządu lokalnego (członek zarządu osiedla, członek rady sołectkiej, sołtys).</p> <p>4 - Uszczegółowienie zapisów dotyczących obiektów usługowych w projektowanych obszarach mpzp, tak, aby nawiązywały architektonicznie do otoczenia i standardów przyjętych dla miasta ogrodu Komorów oraz najbliższego otoczenia.</p> <p>5 - Wyeliminowanie całkowicie reklam świetlnych.</p> <p>6 - Wprowadzenie i odtworzenie szpalerów drzew w przestrzeni publicznej.</p> <p><u>Uwagi szczegółowe:</u> - Obszar „ZSO” - Obniżenie intensywności zabudowy poniżej proponowanego wskaźnika 1,0. Jest to obszar leśny i wymaga zachowania terenów wolnych od zabudowy. - Obszar „Zaciszna” - obniżenie intensywności zabudowy dla obszaru B.U do poziomu równego innym obszarom zabudowy w Komorowie.</p>							<p>Dąbrowskiej, ul. Brzozowej, ul. 3 Maja, bądź też Alei Starych Lip.</p> <p><u>Uwagi szczegółowe:</u> - Obszar „ZSO” - Uwaga odrzucona - wskaźnik intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu (wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni całkowitej działki budowlanej) należy odczytywać równocześnie z określonym wskaźnikiem powierzchni zabudowy, który wynosi 20 % powierzchni działki oraz równocześnie z maksymalną wysokością zabudowy – do 12 m. W przedmiotowym przypadku ustalony wskaźnik umożliwia zabudowę terenu budynkiem wysokim, ale inne wskaźniki, w tym maksymalny wskaźnik zabudowy, ilość kondygnacji, spadki dachów, maksymalna powierzchnia zabudowy w wysokości 20% powierzchni działki itp., określają możliwości zabudowy na działce. Jednocześnie nadal obowiązuje ochrona drzewostanu na działce szkolnej.</p> <p>- Obszar „Zaciszna” – Uwaga odrzucona – uzasadnienie j/w z tą różnicą, że maksymalna powierzchnia zabudowy terenu nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.</p>
5	28.01.2013r. (e-mail)	Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów KOMOROWIANIE	<p>1 - Wniosek o uznanie uwag Zarządu Osiedla Komorów zawartych w piśmie z dnia 28.01.2013r., jako wniosków Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów – KOMOROWIANIE.</p> <p>2 - Wniosek do mpzp „Zaciszna” o usunięcie z §8 pkt. 5 a), b), c) zapisów dopuszczających lokalizację - budynków o funkcji usługowo-</p>	obszar planu ze szczególnym uwzględnieniem obszaru „Zaciszna”	cały obszar planu ze szczególnym uwzględnieniem obszaru „Zaciszna”	X	X	X	X	<p>UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA</p> <p>Ad. 1 jak uwaga nr 5</p> <p>Ad. 2 jak uwaga nr 6</p>

			handlowej, usług hotelowych i gastronomicznych, biurowo-administracyjnych, w tym administracji publicznej, zdrowia i rzemiosła, parkingu, naziemnego lub/i podziemnego typu „park & ride” oraz parkingu dla rowerów, - obiektów handlu-detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m ² , - przedszkola.							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Uwagi złożone po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, podczas którego uwagi były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do 2 marca 2015 r.

1	28.01.2015r.	Osoba fizyczna	Wniosek o to, żeby nie podpisywać uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Żwirowa” na terenie obszaru geodezyjnego „Komorów - cz. I”. Uzasadnienie: W Urzędzie Gminy Michałowice wykładane są plany miejscowego zagospodarowania przestrzennego bez kompletnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jest do wglądu jedynie załącznik (część C) do Uchwały nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. a konkretnie mapa w skali 1:10000. Jest niedopuszczalne wykładanie planów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji gdy niekompletne akta sprawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice (uchwała Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011 r.) znajdują się w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Warszawie i są przedmiotem jeszcze	obszar „Żwirowa”	cały obszar „Żwirowa”		X		X	<p>UWAGA BEZ ZASADNA</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzone uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. obowiązuje dla terenu gminy Michałowice.</p> <p>Zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. 2015 r. poz. 199) Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę o uchwalenie studium wraz z załącznikami, o których mowa w ust. 1, oraz dokumentacją prac planistycznych celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.</p> <p>To, że ktoś złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na Uchwałę w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Michałowice nie oznacza, że uchwała w sprawie studium jest zawieszona bądź usunięta z obiegu.</p> <p>Sposób rozstrzygnięcia sądu w przedmiocie skargi na uchwałę zatwierdzającą Studium zostanie określony w Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.</p> <p>Obecnie takiego wyroku brak, tym samym studium zatwierdzone uchwałą Rady Gminy jest obowiązujące.</p> <p>Poniżej tekst art. 12 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. 2015 r. poz. 199)</p>
---	--------------	----------------	--	------------------	-----------------------	--	---	--	---	---

			<p>nierozpatrzonej skargi oznaczonej Sygnaturą akt IV S.A./Wa 1513/14. Jest niedopuszczalne, aby załącznik do uchwały nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. konkretnie część C – kierunek zagospodarowania przestrzennego Rysunek Podstawowy struktura funkcjonalno-przestrzenna w postaci mapy w skali 1:10000 zamiast w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym razem z pozostałymi aktami sprawy w ilości ok. 3 tomów znajdował się w Urzędzie Gminy Michałowice!!!!</p> <p>Oznacza to, że celowo nie przekazano do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie kompletnych akt sprawy, żeby móc posługiwać się w/w załącznikiem część C (mapa w skali 1:10000) podczas wykładania planów miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Żwirowa”.</p>							<p>Studium uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 12. Tekst i rysunek studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium.</p> <p>2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę o uchwaleniu studium wraz z załącznikami, o których mowa w ust. 1, oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.</p>
2	02.03.2015r.	„Mieszkańcy ul. Żwirowej w Komorowie”	<p>1 - Prośba o zaprojektowanie ciągu pieszo-rowerowego w śladzie wydeptanej ścieżki przebiegającej od ul. Kolejowej, całą długość ul. Żwirowej do ul. Komorowskiej. Znajduje się ona po północnej stronie torów kolejowych, wzdłuż całej ul. Żwirowej. Na wysokości ul. Lipowej, jest ścieżka, która powstała na miejscu nieczynnej boczniczy.</p> <p>Ten ciąg komunikacyjny (przypis wydeptana ścieżka o którą wnioskuje „Mieszkańcy ul. Żwirowej w Komorowie”) jest od zawsze używany przez mieszkańców Pruszkowa i</p>	obszar „Żwirowa”	A.ZK	X	X	X	X	<p>UWAGA CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA</p> <p>Ad. 1 Przychylam się do dopuszczenia przebiegu ścieżki rowerowej przez teren A.ZK.</p> <p>Ad. 2 plan miejscowy dopuszcza na terenie zieleni krajobrazowej (A.ZK) lokalizację obiektów małej architektury. Plan ustala zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, dopuszczenie urządzenia terenu zielenią trawiastą z lokalizacją zadrzewień i zakrzewień, dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury w tym placów zabaw.</p> <p>Sporządzony plan miejscowy nie może nakazać terminu realizacji robót.</p> <p>Na marginesie należy podkreślić, że uporządkowanie terenu należy do</p>

			<p>Komorowa, ponieważ stanowi jedyną bezpieczną drogę na tej trasie.</p> <p>2 – uzgodnienie zagospodarowania zieleni w obszarze tzw. „skwerka”, położonego po północnej stronie torów kolejowych przy ul. Żwirowej. Podczas remontów torów linii 512 całkowicie zdewastowano ten teren.</p> <p>3 – modernizacji oświetlenia ulicy Żwirowej (wymiana lamp na owe i okablowanie podziemne).</p>							<p>właściciela terenu. W tym zakresie plan miejscowy nic nie zmienia.</p> <p>Ad. 3 Zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1 ppkt g) plan miejscowy <i>dopuszcza realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.</i></p> <p>Tym samym należy stwierdzić, że plan miejscowy dopuszcza modernizację oświetlenia ulicy Żwirowej. Sporządzony plan miejscowy nie może nakazać terminu realizacji robót.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I”:

Potrzebę sporządzenia zmian planu zagospodarowania przestrzennego stwierdziła Rada Gminy Michałowice w uchwale XI/111/2011 z dnia 23 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I”.

W planie uwzględniono ustalenia dotyczące zmiany przeznaczenia terenów wynikające z obecnego stanu zagospodarowania, rozwoju przestrzennego i gospodarczego tego obszaru, z nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz ze składanych wniosków i uwag do planu. Przede wszystkim uwzględniono likwidację projektowanej wcześniej tzw. „Trasy Książąt Mazowieckich” oraz zmianę przeznaczenia nieruchomości, przez które miała przebiegać.

W związku z koniecznością dokonania zmian i ponowienia uzgodnień planu obejmującego obszar „Żwirowa” część A opracowania wycofano z uchwalania w 2013r. Po dokonaniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag do planu i po ponownym uzgodnieniu obszar ten zostaje przekazany do uchwalenia obecnie. Takie postępowanie umożliwia zapis §2 ust. 2 uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmian planu, dopuszczający *„odrębne sporządzanie i uchwalanie poszczególnych planów, w tym w sposób grupowy lub jednostkowy”*.

Opracowany plan ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, że przewidywane funkcje i rozwiązania zawarte w planie są zgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z 28 marca 2011 r.

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują wyłącznie grunty zabudowane, drogi i grunty rolne, dla których zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze lub nieleśne wydane zostały do obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego lub do planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego 30 czerwca 1992r., który przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004r.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zmianami).

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie proponowanej uchwały.