



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 20 stycznia 2020 r.

Poz. 1020

### UCHWAŁA NR XV/198/2019 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 19 grudnia 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami<sup>1)</sup>) 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<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr VII/90/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś, Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3. 1.** Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Treścią załącznika graficznego są:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696, 1815

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815

- 4) zespoły zieleni urządzonej do wprowadzenia na działkach budowlanych;
- 5) obszary podlegające ochronie:
  - a) granice Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego wsi Komorów,
  - b) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefie ochrony urbanistycznej;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

4. 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) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania ich w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metry;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 10) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają: 1U – teren zabudowy usługowej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
  - a) stosowanie na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
  - b) stosowanie na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
  - c) stosowanie pokrycia dachów w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, parkingów, dojeżdż pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego (nr rejestru 561/2019 z dnia 16 października 2019 r.) – dawny park pałacowy położony przy ul. Sanatoryjnej 1, prowadzącą do niego Aleję Marii Dąbrowskiej wraz z fragmentem dawnego folwarku, stanowiącym podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi ww. alei, położone w Komorowie, Gmina Michałowice, powiat pruszkowski.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie zachowania układu przestrzennego dawnego parku pałacowego wraz z fragmentem dawnego folwarku, stanowiącym podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi Alei Marii Dąbrowskiej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) 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;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 10. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice Zespołu przyrodniczo krajobrazowego wsi Komorów.

2. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefie ochrony urbanistycznej;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych ustanawiających te obszary.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym 1U ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalny front działki na terenie wymienionym w ust. 1 - 30 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie poprzez istniejącą ulicę Sanatoryjną, przylegającą bezpośrednio do granic planu, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z przylegającej do granic planu drogi wewnętrznej realizowanej na działce nr ewid. 634;
- 2) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
  - 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 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie i z możliwością wykorzystania istniejących sieci położonych w ul. Sanatoryjnej i Al. Kasztanowej bezpośrednio przylegających do granic planu;
- 3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie realizacji studni i podziemnych zbiorników przeciwpożarowych,
  - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

- d) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
  - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
  - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 5) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne,
  - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnetrzowym,
  - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);
- 6) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 7) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 14. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji na całym obszarze planu obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 11.**

##### **Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) profil usług – usługi z zakresu sportu i rekreacji, oświaty i edukacji, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej oraz odnowy biologicznej i rehabilitacji,
  - b) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

- c) dopuszczenie lokalizacji usług z zakresu gastronomii, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych usług nie przekroczy 15% powierzchni użytkowej usług realizowanych na działce budowlanej, zgodnie z zakresem wskazanym w lit. a,
  - d) obowiązek urządzenia wskazanych na rysunku planu zespołów zieleni urządzonej do wprowadzenia na działkach budowlanych, z uwzględnieniem zieleni wysokiej umożliwiającej odbudowę historycznych szpalerów drzew;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
  - b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy oparte na łuku i dachy płaskie ,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 35 m,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 12.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenu 1U – 0%.

#### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 17. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów – część II obejmująca fragment wsi Komorów” (uchwała nr XVI/108/2004 Rady Gminy Michałowice z 26 lutego 2004 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 10 sierpnia 2004 r. nr 200 poz. 5350).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Michałowice

**Beata Rycerska**

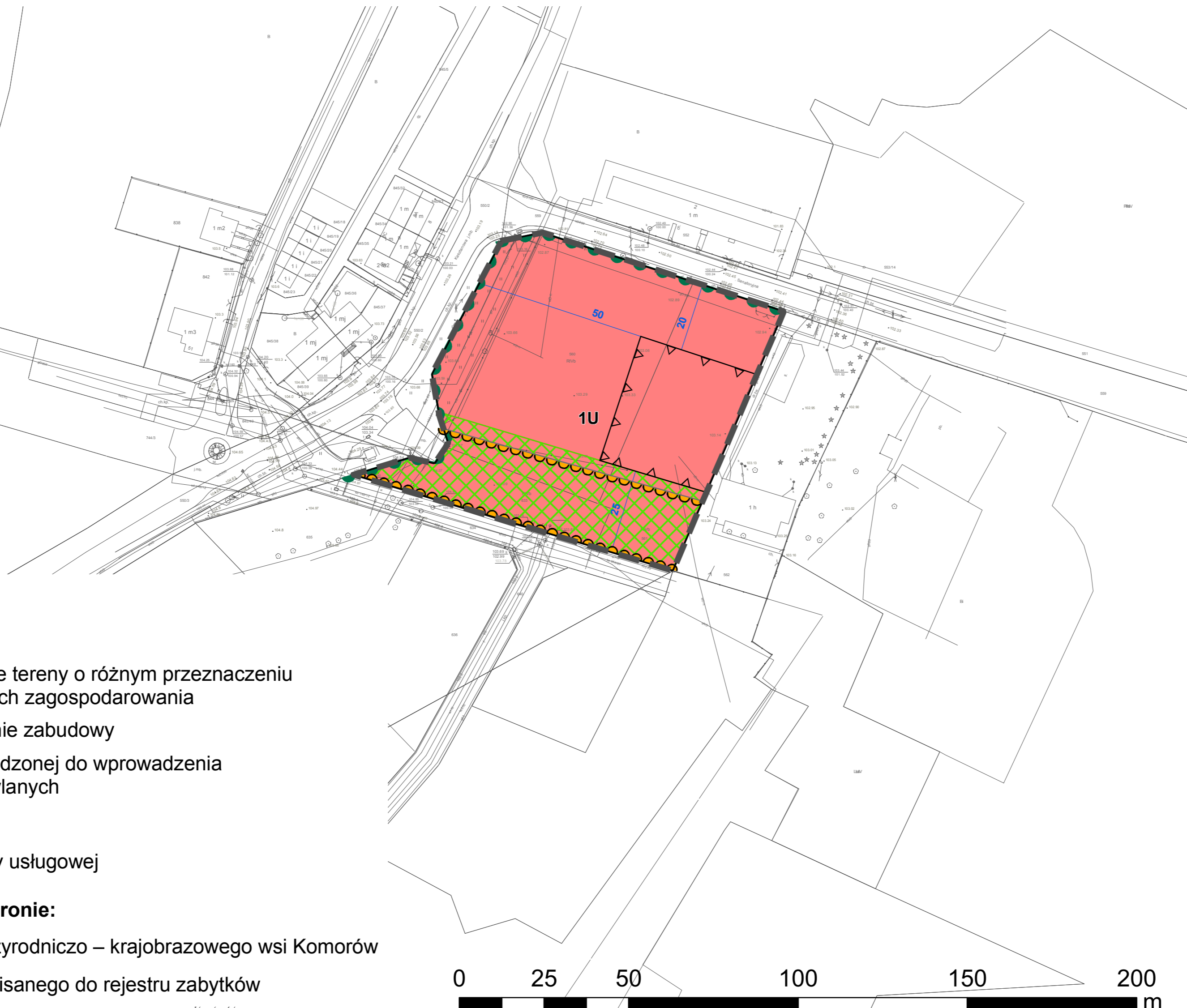




# GMINA MICHAŁOWICE

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA DZIAŁEK NR EWID. 560, 561 I 633 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KOMORÓW-WIEŚ

RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/198/2019  
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 19 GRUDNIA 2019 R.  
SKALA 1:1000



### Legenda

- granice planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - zespoły zieleni urządzonej do wprowadzenia na działkach budowlanych
- Przeznaczenie terenów:**
- U – teren zabudowy usługowej
- Obszary podlegające ochronie:**
- granice Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego wsi Komorów
  - granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków



### Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice



■ granice planu

### LEGENDA

- GRANICA GMINY
- ELEMENTY Kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz gminy:
  - CENTRA obszarów priorytetowych
  - CENTRA obszarów wspomagających
  - CENTRA obszarów krystalizujących
  - 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
  - UO – TERENY USŁUG OŚWIATY
  - UZ – TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
  - UG – TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
  - UOIM – TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ ORAZ TERENY MIESZKANIOWE
  - P – TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE
- TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:
  - R – TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
  - ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZR – TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ – PERSPEKTYWICZNE REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCJI REKREACYJNYCH W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
  - ZN – TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK (PASMA ZIELENI) ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
  - ZO – TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
  - ZL – TERENY LEŚNE
  - ZC – TERENY CMENTARZY
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY - DO USZCZEGÓLNIWIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- KOMUNIKACJA
  - TK – TERENY KOLEI WKD
  - ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
  - TERENY DROG, ULIC PUBLICZNYCH I WEZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
  - KLASY DROG I ULIC:
    - S – EKSPRESOWE
    - GP – GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
    - G – GŁÓWNE
    - Z – ZBIORCZE
    - L – LOKALNE
  - POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
  - PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
  - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
  - PRZEBIEG OBWODNICZY PĘCIC I SOKÓŁ OWA DO USZCZEGÓLNIWIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - TERENY DROG, ULIC PUBLICZNYCH I WEZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
- UCIĄŻLIWOŚĆ:
  - OBSZAR UCIĄŻLIWOŚCI HAŁASOWEJ LOTNISKA OKĘCIE
  - STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- SRÓDOWISKO PRZYRODNICZE:
  - ALEJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
  - ALEJE DRZEW DO OCHRONY
  - GRUPY DRZEW DO OCHRONY
  - ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
  - WODY POWIERZCHNIOWE
  - RZĘKI
  - PLANOWANE ZBIÓRNIKI 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)
  - ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICKIE)
  - OBZARY ZAGROZENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)
  - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
  - UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.
- INŻYNIERIA MIEJSKA:
  - STACJA UZDATNIANIA WODY
  - PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

## Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/198/2019

Rady Gminy Michałowice

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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 dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś** 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 i której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	09.12.2019	Osoba fizyczna	Przywrócenie zgodności sporządzanego projektu planu z planem obowiązującym obecnie oraz eliminacja naruszeń studium przez projekt mpzp, szczególnie w zakresie dopuszczenia realizacji obiektów handlowych o powierzchni handlowej do 1000 m <sup>2</sup> . Uwzględnienie ewentualnych roszczeń po wejściu w życie ustaleń planu z tytułu utraty wartości nieruchomości	Obszar planu	Obszar planu		X		X	Sporządzany projekt planu zachowuje pełną zgodność z ustaleniami studium. Wskazane w tym dokumencie kierunki rozwoju zagospodarowania oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne, jak również profil dopuszczonych usług, wskazują maksymalne warunki zagospodarowania terenów. Określone w studium potencjalne przeznaczenie U nie oznacza, że gmina musi w mpzp dla każdego terenu zachować pełen wymieniony w studium zakres usług. Ustalenia studium nie wykluczają zmniejszenia intensywności zabudowy oraz ograniczenia możliwych do realizacji form zagospodarowania terenów. W stosunku do



										planu obowiązującego gmina, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może dokonać zmiany takiego dokumentu wraz z poniesieniem konsekwencji wynikających z wypłaty roszczeń z tytułu utraty wartości nieruchomości. Strata wartości gruntów lub jej brak zostanie jednak oszacowana po wejściu w życie ustaleń procedowanego projektu planu. Ograniczenie intensywności zabudowy ma również uzasadnienie we wpisie do rejestru zabytków parku w Komorowie, na co powołuje się osoba składająca uwagę. Projekt planu wykładany do publicznego wglądu uzyskał akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie warunków zagospodarowania terenów.
2	06.12.2019	Osoba fizyczna	1. dopuszczenie realizacji usług związanych z handlem 2. zmniejszenie wyznaczonych linii zabudowy do 25 m od ul. Kasztanowej i 13 m od ul. Sanatoryjnej 3. zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki budowlanej 4. zwiększenie maksymalnej szerokości frontu budynku lub rezygnacja z ustalania tego parametru urbanistycznego 5. wyjaśnienie przyjętych ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej dotyczących możliwości wykorzystania sieci przylegających do granic planu,	Obszar planu	Obszar planu		X		X	1, 2, 3, 4 – wnoszone w uwadze zmiany mają na celu intensyfikację zagospodarowania w obszarze planu, co jest niezgodne z zamierzonym celem jego sporządzenia, tj. dostosowaniem zagospodarowania do sąsiedztwa z parkiem wpisanym do rejestru zabytków 5 – ustalenia planu dotyczące infrastruktury technicznej są ściśle określone i nie wymagają dodatkowego wyjaśnienia. Uwaga w tym zakresie nie wnosi zmian do projektu planu, a jedynie stanowi pytania osoby ją składającej. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

			braku dopuszczenia stosowania indywidualnych rozwiązań z zakresu dostawy wody, w tym do celów przeciwpożarowych oraz odprowadzania ścieków (indywidualnie lub z udziałem sieci istniejącej).							przestrzennym nie ma trybu proceduralnego umożliwiającego odpowiedzi na zadawane pytania. Ewentualne niejasności mogły zostać wyjaśnione w trakcie dyskusji publicznej.
3	11.12.2019 pocztą	Osoby fizyczne	Utrzymanie ustaleń mpzp z dnia 26 lutego 2004 r., umożliwienie kontynuacji prowadzonych działań inwestycyjnych, ograniczenie oddziaływania terenu wpisanego do rejestru zabytków na działkę objętą uwagą.	Dz. nr 562 Komorów-Wieś	Działka położona poza granicami sporządzonego planu		X		X	Uwaga nie dotyczy obszaru objętego granicami sporządzonego planu. Ustalenia planu nie mają żadnego wpływu na działkę objętą uwagą. Nie ma również podstaw prawnych do zmiany decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie wpisu zespołu parkowego do rejestru zabytków.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/198/2019  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 19 grudnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§ 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 dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś, przewiduje się realizację na całym jego obszarze inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,

w tym budowę ciągów pieszo – rowerowych o funkcji publicznej oraz sieci i urządzeń infrastruktury wodno - kanalizacyjnej;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 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.