



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 lipca 2020 r.

Poz. 7336

UCHWAŁA NR XX/248/2020 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 23 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły oraz uchwałą nr XX/247/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/370/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2”, 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. Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „A”, 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;

- 4) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regułach;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach 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 określenia 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) 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 metra;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 9) 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:

- 1) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 2) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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.

§ 8. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,2 m;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów,
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 9. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu urządzeń reklamowych.

Rozdział 4.

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

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regułach, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje nakaz zachowania elementów historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej parku oraz zieleni.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 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) kwalifikację 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

§ 12.1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych ustanawiających ten obszar.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZP ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2000 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu 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.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru zdrenowanego.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenażowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 3, obowiązuje ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustanawiających ten obszar.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 1ZP z ulicy Platanowej, graniczącej z planem, z uwzględnieniem wskazanego w planie poszerzenia tej ulicy, obejmującego teren oznaczony symbolem 1KDZ;
- 2) droga oznaczona symbolem 1KDZ stanowi publiczny układ komunikacyjny,
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów niewyznaczonych winna być nie mniejsza niż:
 - 5 m dla dojazdów o maksymalnej długości 50 m,
 - 8 dla dojazdów o długości przekraczającej 50 m,
 - b) dla dojazdów niewyznaczonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) 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 dla terenu 1ZP, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych: 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych oraz 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją.

Rozdział 10.

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

§ 16. 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 nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się teren drogi oznaczonej symbolem 1 KDZ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionym w pkt. 2 terenem, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) 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) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 5) 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) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych;
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z dróg publicznych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - z terenów zieleni urządzonej do gruntu,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) 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 wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);
- 7) 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;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, przy zastosowaniu paliw i technologii dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, w tym w zakresie ograniczenia stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła,

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 3 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 20-27 m.

Rozdział 13.

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

§ 20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości: 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP i 1KDZ.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 21. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar Reguły, uchwalony na podstawie uchwały nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Michałowice

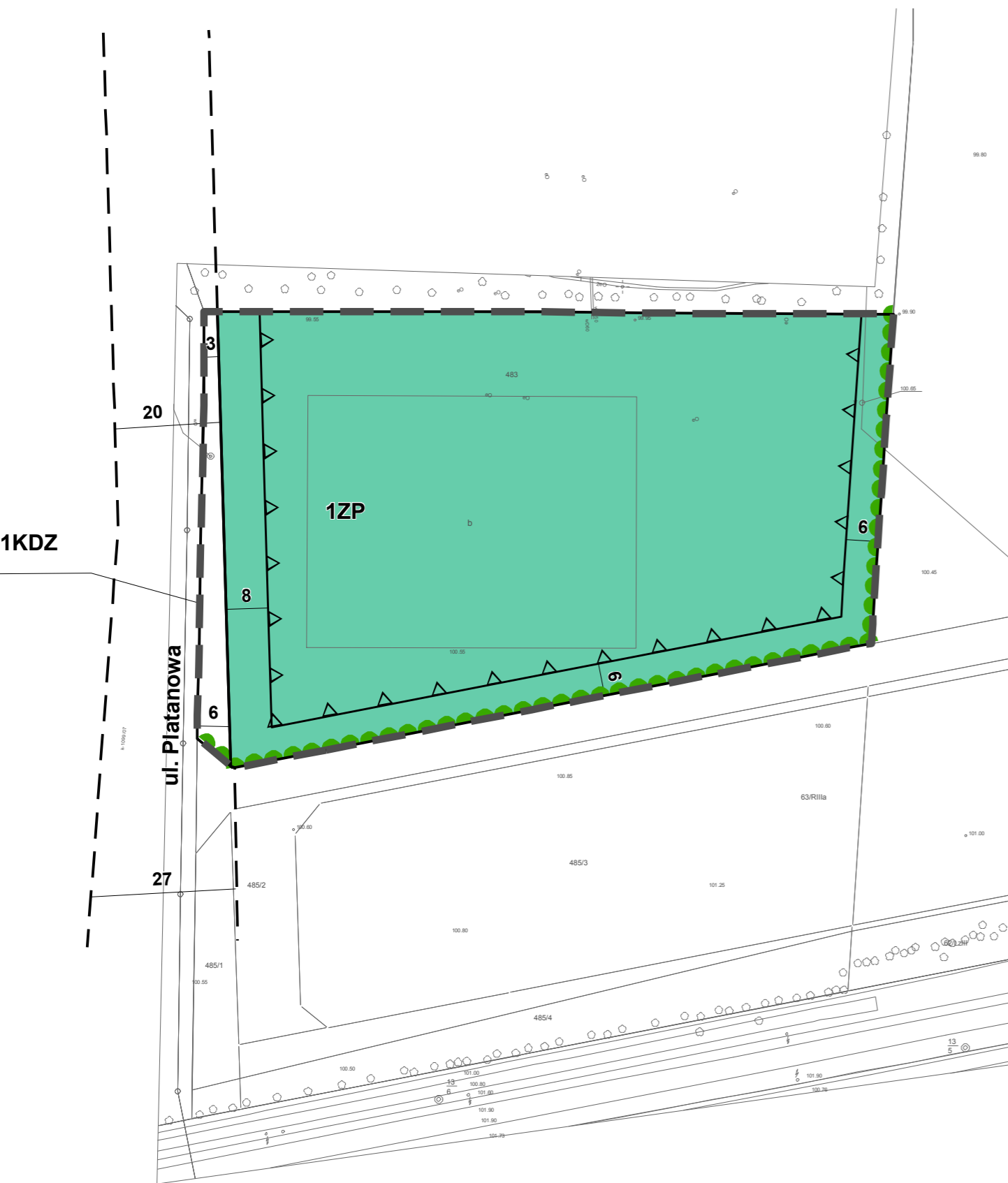
Beata Rycerska



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „WIEJSKA - CZĘŚĆ 2” NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO REGULY, FRAGMENT "A"

RYSunEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/248/2020
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 23 CZERWCA 2020 R.
SKALA 1:1000



Legenda

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

Przeznaczenie terenów:

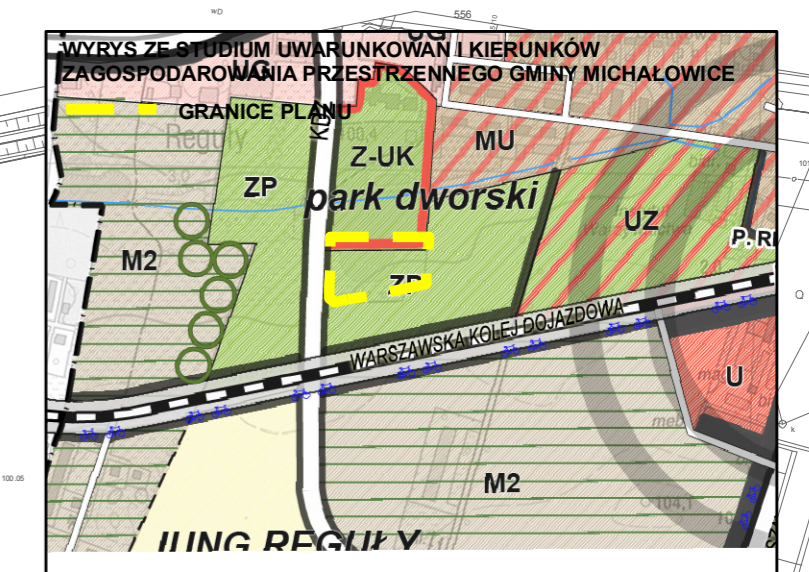
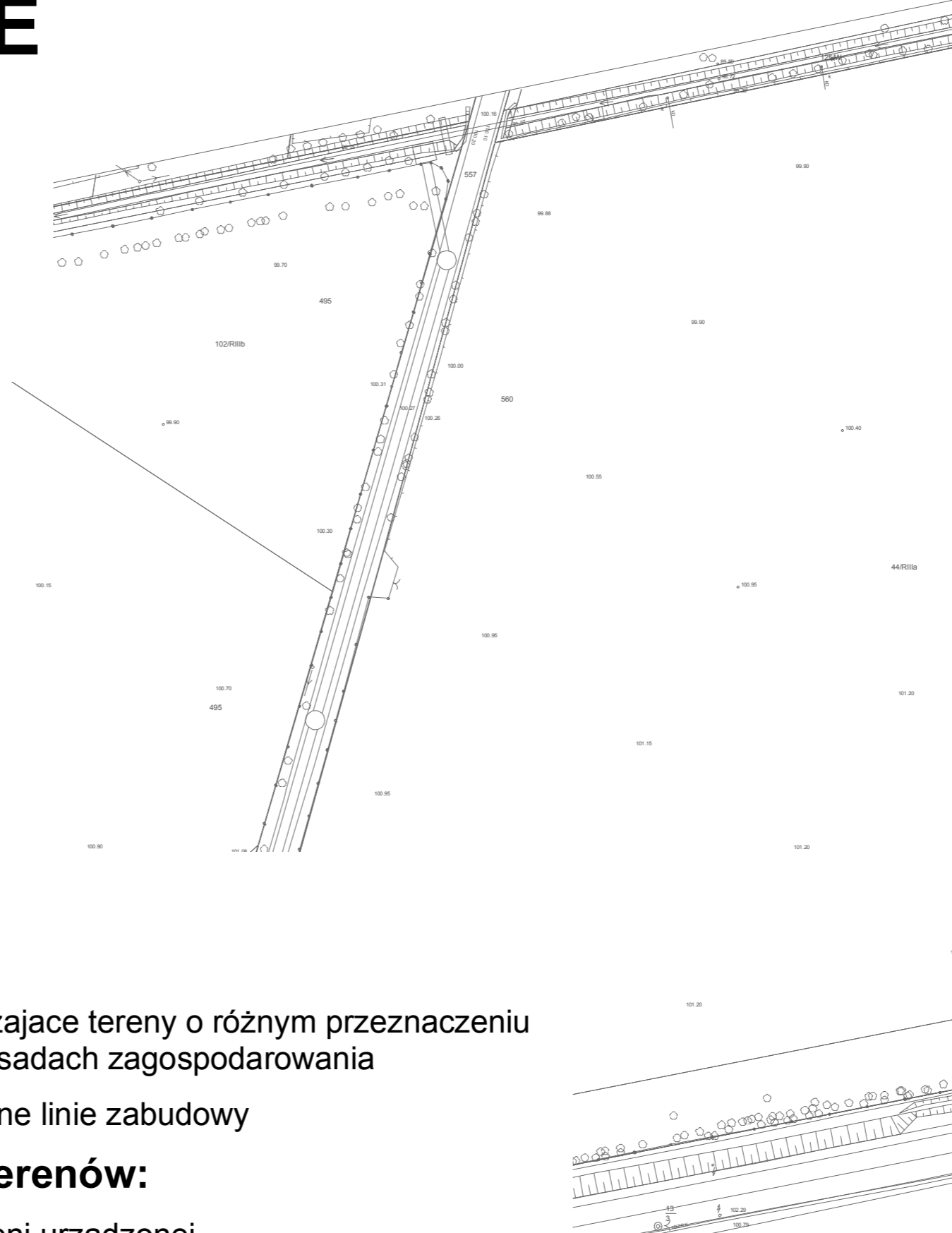
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku dworskiego w Regulach

Oznaczenia informacyjne:

- — — proponowane linie rozgraniczające dróg poza granicami planu



LEGENDA

GRANICA GMINY

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY

- CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
- CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
- CENTRA OBSZARÓW KRYSYTAŁIACYCH
- ▬ CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM

TERENY ZAMIESZKOWANE:

- M1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
- M3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ SIFTI SKOWEJ NA WAPNIE DAWNYCH WSI
- M4 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ USŁUGOWEJ
- U - TERENY LOKALNYCH OBSZKÓW HANDLOWO USŁUGOWYCH
- Z-UK - TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
- UO - TERENY USŁUG OBSWATY
- UZ - TERENY USŁUG I ZIELNI URZĄDZENI
- UG - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
- UGM - TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE O DUŻEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ GRAZ TERENY MIESZKANOWE
- P - TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE

TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:

- R - TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZENI
- ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ I REZERWY WYKONCZYJNEJ REZERWY ROZWOJOWE NA CELE INWESTYCYJNE REKREACYJNE W KRAJOBRAZIE PRZYRODNICZYM
- 7N - TERENY OTWARTE W DZIAŁY ROLNICZE (WŁASNA ZIELONIA) TERENY CIEPNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZYM KRAJOBRAZOWYM WYMAKAJĄCE OCHRONY
- ZO - TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL - TERENY LEŚNE
- ZC - TERENY CMENTARZY

KOMUNIKACJA

- TK - TERENY KOLEI WWD
- ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WWD
- TERENY DRÓG ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
- KLASY DRÓG I ULIC
- S - EKSPRESOWE
- GP - GŁÓWNE RUC I U PRZYSPIECZONEGO
- G - GŁÓWNE
- Z - ZBOKRZCE
- L - LOKALNE
- POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
- PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE

UWAGI:

- OP - OBSZAR UCZULIWOŚCI HALASOWEJ LOTNISKA OKRĘCIE
- STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- OOOOO ALEJE ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU
- OOOOO ALEJE BRZEW DO OCHRONY
- GRUPY BRZEW DO OCHRONY
- AI FJF BRZEW - GRÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW 7FI FNI
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZECI
- PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ:

- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 30% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 10% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ

GRANICE OBSZARÓW OBIĘTYCH OCHRONĄ:

- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
- ZESPÓŁY PRZYRODNICZE - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STÓWY PĘCIEKIE)
- OSIADLANIA ZAGRODZENIA POWIŁCZA (WODZA O PRAWKOPOLSKOŚCISWIE 151)
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.

INFRASTRUKTURA MIEJSKA:

- STACJA UZDATNIANIA WODY
- PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA/PROJEKTOWANA

PRZEBIEG OBWODNICY PĘCIC I SOKOŁOWA DO USZCZĘSZCZNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENY DRÓG ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH

KLASY DRÓG I ULIC

OP - OBSZAR UCZULIWOŚCI HALASOWEJ LOTNISKA OKRĘCIE

STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ

OOOOO ALEJE ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU

OOOOO ALEJE BRZEW DO OCHRONY

GRUPY BRZEW DO OCHRONY

AI FJF BRZEW - GRÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW 7FI FNI

WODY POWIERZCHNIOWE

RZECI

PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE

TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ

TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 30% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ

TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 10% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ

WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

KOMORÓW - OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)

ZESPÓŁY PRZYRODNICZE - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STÓWY PĘCIEKIE)

OSIADLANIA ZAGRODZENIA POWIŁCZA (WODZA O PRAWKOPOLSKOŚCISWIE 151)

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

UKŁAD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZECHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.

STACJA UZDATNIANIA WODY

PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA/PROJEKTOWANA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/248/2020

Rady Gminy Michałowice

z dnia 23 czerwca 2020 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 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „A”** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	14.02.20	osoby fizyczne	1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności

			<p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p>							<p>wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD.</p> <p>Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomii nie ma uzasadnienia funkcjonalnego.</p> <p>Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego.</p> <p>W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczania ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu.</p> <p>Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji, a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>e) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>							<p>nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe, a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowało zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

										<p>uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszącym zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie i wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrzenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.</p>
2.	14.02.20	osoba fizyczna	<p>1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p>	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	<p>1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD.</p> <p>Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomi nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają</p>

		<p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p>						<p>na cele poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego. W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczenia ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>c) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg IKDZ, IKDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>							<p>lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego.</p> <p>Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych.</p> <p>Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszących zespołom zieleni urządzonej.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

										Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie i wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrożenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
3.	13.02.20	mieszkańcy Reguł wg załączonej listy	1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług 2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD 4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m ² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca) 5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD. Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomi nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada

		<p>urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>e) zwiększyć udział procentowy</p>							<p>umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego. W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczania ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym brak jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe, a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%) 8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>							<p>wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa 4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy 5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8 6. 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszących zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie w wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrzenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4.	13.02.20	po Zarządcy nieruchomości wspólnych Osiedla Green Park st. Malichy Foksal Nieruchomości Sp. z o.o. 00-791 Warszawa, ul. Chocimska 31	<p>1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na</p>	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	<p>1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD.</p> <p>Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomii nie ma uzasadnienia funkcjonalnego.</p> <p>Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzenie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego.</p> <p>W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczania ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego,</p>
----	----------	--	--	--------------	------------------------------	-------------------------------------	---	-------------------------------------	---	--

			<p>formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>e) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>						<p>który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu. Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszącym zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie w wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrożenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.</p>
5.	13.02.20	osoba fizyczna	1. uwzględnienie w projekcie planu pełnej ochrony parku zabytkowego wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym w zakresie wpisu do ewidencji zabytków oraz ochrony archeologicznej wraz z rezygnacją ze wskazywania	Obszar planu	Tereny MN, ZP, UZP, KDD, KDZ	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	X pkt. 1 (część), 5, 8 część	X pkt. 1 (część), 2, 3, 4, 6, 7, 8 część	1. uwaga zostaje uwzględniona w zakresie dostosowania ustaleń projektu planu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, tj. zmiany przeznaczenia terenów MN na cele zieleni urządzonej. Zmiana

			<p>drogi zbiorczej przebiegającej przez ten park oraz rezygnacji z przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i usług</p> <p>2. wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu lokalizacji parkingów zbiorczych oraz zbiorczych ciągów komunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3. dopuszczenia realizacji zjazdu zbiorczego z działki nr 560 wyłącznie na drogę oznaczoną symbolem 2KDD</p> <p>4. zwiększenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 na 1 mieszkanie (z ustalonej w projekcie na 1 miejsce) oraz 4 na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z ustalonej w planie na 2 miejsca)</p> <p>5. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni urządzonej wraz z zamianą funkcjonalną dróg dojazdowych na ciągi piesze i rowerowe lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi w tym zakresie zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>6. wprowadzić zmianę w ustaleniach par. 19 pkt. 2 lit. a w treści „zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, usług hotelarskich, w tym także w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz garaży”</p> <p>7. wprowadzić zmiany</p>							<p>przeznaczenia terenów mieszkaniowych skutkować będzie również brakiem zasadności wskazywania dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD.</p> <p>Rezygnacja z dopuszczenia realizacji w zespołach zieleni urządzonej usług sportu i rekreacji oraz gastronomi nie ma uzasadnienia funkcjonalnego.</p> <p>Dopuszczone formy zabudowy usługowej mają na celu poprawę warunków rekreacji, są zgodne z obowiązującym studium i uzyskały zgodę Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu. Zakres ochrony założenia parkowego wskazany w projekcie planu uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków i odpowiada umocowaniu prawnemu ochrony zabytków, poszerzanie tej ochrony nie ma tym samym uzasadnienia formalnego.</p> <p>W zakresie drogi KDZ nie ma możliwości rezygnacji z jej wyznaczenia ze względu na fakt, że w projekcie planu wskazuje się jedynie część jej pasa drogowego, który jest niezbędny do urządzenia drogi wraz z jej częścią znajdującą się poza granicami planu.</p> <p>Likwidacja drogi nie spowoduje tym samym braku jej realizacji a jedynie trudności techniczne w jej urządzeniu. Dodatkowo przebieg drogi został</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>wskaźników i parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UZP:</p> <p>a) zmniejszyć wysokość zabudowy do 10 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i 8 m w przypadku realizacji dachów płaskich (z ustalonej w projekcie planu na 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na formę dachu)</p> <p>b) zmniejszyć maksymalną intensywność zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie planu na 0,3)</p> <p>c) ustalić minimalną intensywność zabudowy na 0,01 (w projekcie planu minimalna intensywność zabudowy została również ustalona w wysokości 0,01)</p> <p>d) zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 30%)</p> <p>e) zwiększyć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%)</p> <p>8. likwidacja dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDD (ze względu na ochronę zabytkowego parku)</p>						<p>zaakceptowany przez Konserwatora Zabytków w fazie uzgodnień projektu planu – droga nie ma negatywnego wpływu na założenie parkowe, a jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do terenów publicznych związanych z obsługą zespołów zieleni parkowej</p> <p>2. proponowana zmiana nie ma odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>3. proponowana zmiana wykracza poza regulowany przepisami prawa zakres planu miejscowego. Dopuszczenie wjazdu na drogę publiczną odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Wprowadzenie zakazu obsługi terenu z dróg wskazanych w planie oraz innych dróg publicznych położonych poza jego granicami wprowadza utrudnienia w jego zagospodarowaniu nieuzasadnione obowiązującymi przepisami prawa</p> <p>4. zmiana wskaźników parkingowych znacząco utrudni zagospodarowanie terenów w granicach planu i nie ma uzasadnienia w przyjętych wskaźnikach parkingowych w innych częściach gminy</p> <p>5. uwaga została uwzględniona w związku z rozstrzygnięciem uwag nr 1 i nr 8</p> <p>6, 7. uwzględnienie uwag</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										spowodowałoby zmianę przeznaczenia terenu wskazanego w projekcie planu oraz uniemożliwiłoby jego zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami. Wskazywane wskaźniki i parametry urbanistyczne skutkowałyby ograniczeniem obiektów budowlanych do obiektów towarzyszącym zespołom zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie w wskaźniki urbanistyczne są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zaostrzenie ustaleń planu nie ma tym samym odzwierciedlenia w zasadach polityki przestrzennej gminy.
6.	14.02.20	Kancelaria Adwokacja Jacek Urbaniak 00-496 Warszawa, ul. Nowy Świat 1	1. Kwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu, wraz z przyjętymi ustaleniami w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu skutkujących koniecznością wypłaty odszkodowań 2. Brak zgodności ustaleń projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej (tereny MN) 3. W zakresie terenu o symbolu UZP, stanowiącego własność osoby składającej uwagę: a) naruszenie chronionych konstytucyjnie praw do nieruchomości poprzez	Obszar planu	Obszar planu	X pkt. 2	X pkt. 1, 3	X pkt. 2	X pkt. 1, 3	1. Składający uwagę nie sprecyzował zakresu kwestionowania projektu planu. Utrata własności gruntów lub ich wzrost zostanie określony szczegółowo po wejściu w życie ustaleń planu. Wartości wskazane w prognozie finansowej mają charakter prognozowany i będą podlegać uściśleniu na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa. 2. Uwaga zostaje uwzględniona poprzez dostosowanie ustaleń projektu planu do obowiązującego studium. 3. Nie stwierdza się

			<p>pogorszenie warunków zabudowy określonych w planie obowiązującym</p> <p>b) naruszenie władztwa planistycznego poprzez przeznaczenie nieruchomości na cele własne gminy</p> <p>c) niezgodność projektu planu z obowiązującym studium poprzez pozbawienie nieruchomości istotnych walorów ekonomicznych sprzecznie z koncepcją rozwoju gminy</p> <p>d) pominięcie w projekcie planu wpływu inwestycji realizowanej na sąsiedniej nieruchomości</p> <p>e) procedowanie prac planistycznych z naruszeniem konstytucyjnie chronionych prawa własności i zasady równości poprzez przedkładanie interesów faktycznych jednych grup ponad chronione prawem atrybuty prawa własności</p>							<p>wystąpienia wskazanych w uwadze naruszeń i zarzutów. Procedura planistyczna jest prowadzona z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w tym w zakresie uwzględnienia polityki przestrzennej gminy wskazanej w obowiązującym studium oraz potrzeb lokalnej społeczności, w tym w zakresie realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/248/2020
Rady Gminy Michałowice
z dnia 23 czerwca 2020 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 2020 r. poz. 293 ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „A”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 1ZP;
- 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 i ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.