

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 zmianami¹) 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 zmianami²), 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;
- 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.

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

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

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^o 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 ładu 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 dojeść.

§ 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, dojeść 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 m².
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 m² 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 wewnątrzowym,
 - 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 m².

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.

UZASADNIENIE

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

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku z uchwałą nr VII/90/2019 Rady Gminy Michałowice z 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.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszarem opracowania objęto dz. ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów – Wieś. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi 7172 m².

3. Cel sporządzenia planu.

Sporządzane opracowanie stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawą do podjęcia prac planistycznych były zamierzenia mające na celu racjonalne i ekstensywne zagospodarowanie omawianego obszaru wynikające min. z petycji wielokrotnej mieszkańców gminy w sprawie zmiany mpzp dla działek nr 560, 561 i 633 przy Al. Starych Lip i ul. Sanatoryjnej w Komorowie. Ustalenia obowiązującego dokumentu planistycznego dopuszczają realizację obiektów usługowych i handlowych o stosunkowo wysokiej intensywności zagospodarowania terenu, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych o znacznej powierzchni sprzedaży i kubaturze. Położenie obszaru planu na przedpolu dawnego parku pałacowego predestynuje go jednak do wprowadzenia funkcji związanych z potrzebami społeczności lokalnej. W ustaleniach sporządzanego projektu planu wprowadzono ograniczenia zarówno w formach dopuszczonej działalności gospodarczej, jak również intensywności realizowanej zabudowy. Dopuszczony profil usług jednoznacznie precyzuje dalszy rozwój zagospodarowania w kierunku usług realizowanych jako komercyjne lub publiczne o funkcjach związanych z położeniem w tak eksponowanym miejscu. Dodatkowo w projekcie wskazano do realizacji zieleń urządzoną umożliwiającą odbudowę ekspozycji przestrzennej wjazdu do historycznego założenia parkowo-pałacowego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część II obejmująca fragment wsi Komorów przyjęty uchwałą nr XVI/108/2004 Rady Gminy Michałowice z 26 lutego 2004 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Cały obszar planu stanowi grunty sklasyfikowane jako rolne, od lat nieużytkowane rolniczo. Jest on silnie zadrzewiony i porośnięty krzewami. Obszar opracowania położony jest na przedpolu historycznego zespołu parkowo – pałacowego w Komorowie. Stanowi on obszar przejściowy pomiędzy zurbanizowaną częścią obrębu Komorów – Wieś i tym zespołem. W obszarze opracowania nie stwierdza się występowania terenów mających istotne znaczenie dla systemu przyrodniczego gminy. Funkcja przyrodnicza terenów ogranicza się do funkcji związanej z zachowaniem wysokiego udziału powierzchni

biologicznie czynnej. Występujące tu zadrzewienia mają również funkcję krajobrazową, tworząc z sąsiednim zespołem parkowym całość przestrzenną – przedłużenie zachowanych założeń parkowych. W obszarze opracowania zachowały się również pozostałości zieleni wysokiej, podkreślającej wjazd do dawnego zespołu parkowo – dworskiego.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zostało przyjęte uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z 28 marca 2011 r. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zostały określone w studium w poszczególnych strefach. Obszary położone w granicach opracowania w studium znalazły się w całości w zasięgu strefy (cyt.):

„U – tereny lokalnych ośrodków handlowo - usługowych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- *intensywna zabudowa o funkcji usługowej, z przewagą handlu detalicznego i usług komercyjnych (głównie o zasięgu lokalnym) oraz usługi administracyjno - biurowe i administracji publicznej, wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;*
- *tereny placów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych;*
- *węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego WKD wraz z zapleczem usługowo-handlowym;*
- *sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.*

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

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

Należy jednak zauważyć, że określone w studium potencjalne przeznaczenie usługowe terenów (U) nie oznacza, że gmina dla każdego takiego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego musi zachować pełen, wymieniony i dopuszczony w studium, zakres usług.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych przylegających do obszaru planu. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów lokalizowanej w granicach projektu planu zabudowy.

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

Obszar opracowania w całości objęty jest podstawowymi formami ochrony przyrody i krajobrazu w gminie, tj. Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego wsi Komorów. Dla obszarów chronionych w planie wskazano nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te obszary do życia.

Zasady ogólne określone dla całego obszaru planu obejmują:

- nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,
- nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w tym terenie nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

W obszarze planu ochronie konserwatorskiej podlega obszar, dla którego Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał decyzję nr 561/2019 z dnia 16 października 2019 r. o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, obejmujący 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. Dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków w planie ustalono, że 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.

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

W obszarze planu nie stwierdza się występowania istotnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów oraz ograniczeń mogących mieć negatywny wpływ na życie lub zdrowie ludzi.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest również brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz jego położenie poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Głównym założeniem sporządzanego planu jest umożliwienie realizacji inwestycji związanych z rozwojem przestrzeni o charakterze publicznym. Cel sporządzenia planu wyklucza możliwość realizacji inwestycji niezwiązanych z obsługą mieszkańców gminy. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów wskazują jednak na utrzymanie lub nawet wzrost wartości gruntów w obszarze planu.

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

Grunty objęte granicami planu w całości stanowią własność osób fizycznych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w planie zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywanie szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Ustalenia planu w całości związane są z wykonaniem inwestycji niezbędnych do funkcjonowania gminy Michałowice w zakresie rozwoju obszarów publicznych, mających służyć zapewnieniu podstawowych potrzeb mieszkańców gminy w sferze kulturalnej, zdrowotnej i społecznej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. W projekcie planu nie zastosowano możliwości realizacji takich technologii przejściowych. Brak w tym rejonie gminy sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie obszaru planu w wodę odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu w całości odbywać się będzie z ulicy Sanatoryjnej przylegającej do jego granic, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z przylegającej do granic planu drogi wewnętrznej realizowanej na działce nr ewid. 634.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt Gminy umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Michałowice ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt Gminy określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

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

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Uwaga złożona w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu dotyczyła zakazu dopuszczenia realizacji na obszarze planu obiektów handlowych. Ze względu na brak ustaleń dopuszczających takie formy zabudowy uwaga została rozstrzygnięta pozytywnie. Pozostałe uwagi zostały odrzucone w całości. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Michałowice w celu uchwalenia.

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

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

Realizacja planu ma na celu przede wszystkim wytworzenie przestrzeni i realizację inwestycji o charakterze publicznym. Wszystkie ustalenia planu są związane z tym celem. Działania planistyczne tym samym związane są wyłącznie z realizacją interesu publicznego. Rozwój omawianych terenów pozwoli zaspokoić potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępności usług podstawowych. Zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej ma bezpośredni wpływ na wzrost komfortu życia mieszkańców gminy. Poprawa warunków życia mieszkańców będzie również wynikiem zwiększonych nakładów gminy na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w wyniku których wzrośnie atrakcyjność wyposażenia dróg publicznych oraz zwiększy się dostępność zbiorczych systemów infrastruktury technicznej. Interes prywatny może być realizowany w zakresie środków powstałych w chwili pozyskania przez Gminę Michałowice gruntów na cele publiczne lub poprzez realizację z własnych środków inwestycji dopuszczonych planem. W tym miejscu można dodać, że określony w studium dla terenów U wachlarz usług nie powoduje konieczności ich przeniesienia do miejscowego planie zagospodarowania przestrzennego w pełnym zakresie dla każdego terenu tak oznaczonego w studium.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zurbanizowanej gminy. Powierzchnia planu oraz przyjęte przeznaczenie terenów wyklucza możliwość podejmowania działań na rzecz optymalizacji transportochłonności. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z transportem zbiorowym oraz dróg publicznych.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami planu znajdują się w zasięgu skoncentrowanego układu urbanistycznego gminy Michałowice, którego zasięg określiło obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozwój terenów w granicach planu nie będzie powodował tym samym rozproszenia zabudowy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Założenia planistyczne do projektu planu zakładają realizację w jego obszarze inwestycji społecznie użytecznych związanych z funkcjonowaniem przestrzeni publicznych. W tym

przypadku realizacja ustaleń planu będzie wiązać się z kosztami dla budżetu gminy. W chwili obecnej nie można oszacować kosztów tych inwestycji. Rozwój zagospodarowania tych terenów realizowany będzie na podstawie projektów inwestycyjnych, w których, w zależności od zapotrzebowania, zostaną określone koszty ich wykonania. Duża rozbieżność szacunkowych kosztów inwestycyjnych, w tym w zakresie przyjętych rozwiązań technicznych i użytych materiałów, nie pozwala oszacować ich wielkości na tym etapie sporządzania planu. Koszty budżetowe oprócz bezpośrednio związanych z realizacją zamierzeń inwestycyjnych mogą obejmować również koszt pozyskania gruntów od osób fizycznych. Cel sporządzenia planu uzasadnia jednak zakres poniesionych kosztów budżetowych.

III. **Procedura**

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) projekt wyłożono do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną,
- e) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Gminy Michałowice.

2. **Podstawa uchwalenia.**

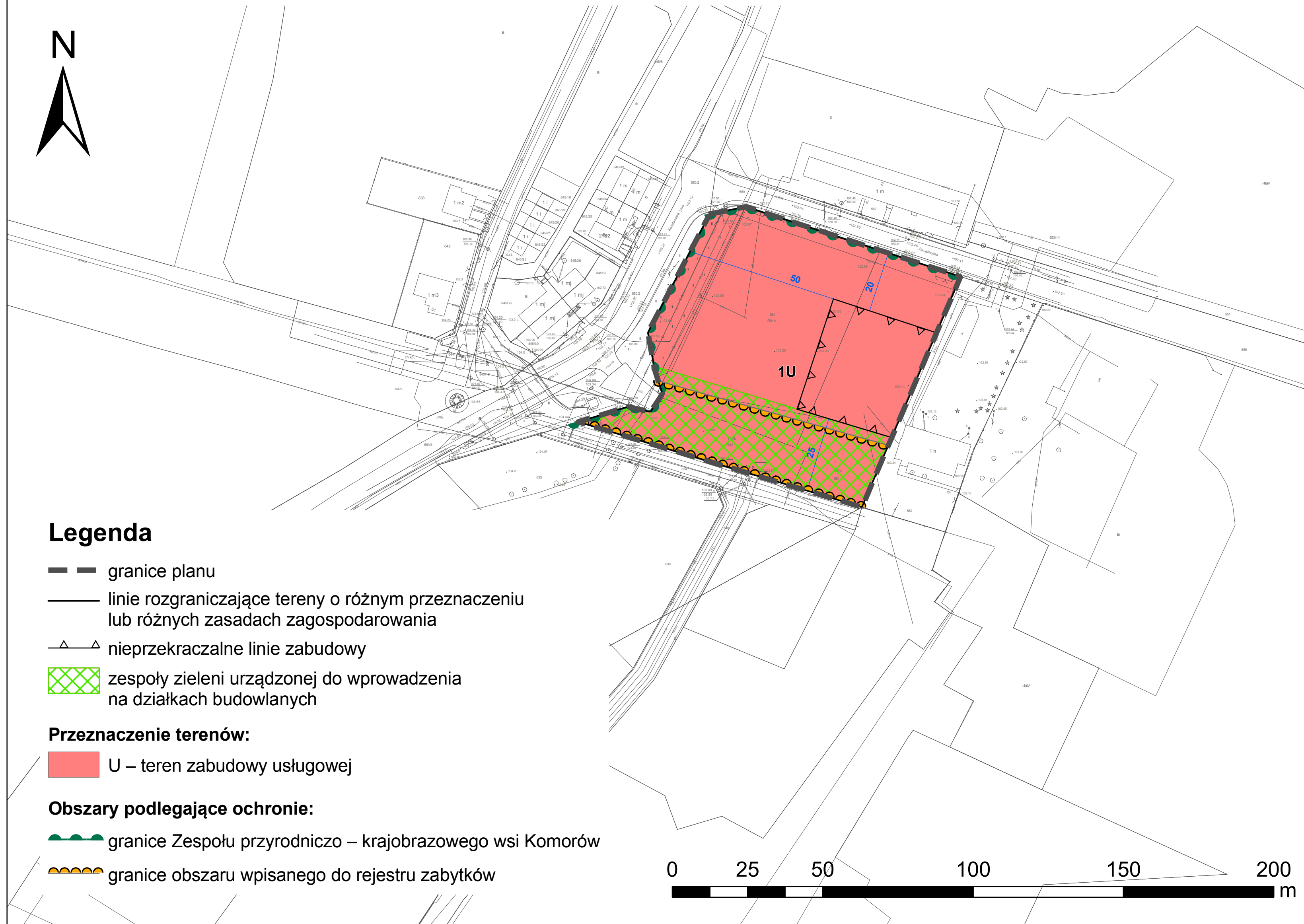
Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały nr XV/198/2019 Rady Gminy Michałowice z 19 grudnia 2019 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE 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
 - zespół 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 KRYSZTAŁIZUJĄCYCH
 - CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- TERENY ZAIMWESTOWANE:
- 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
 - ZD – TERENY CMENTARZY
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY - DO USZCZEGÓLNIWIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- KOMUNIKACJA
- TK – TERENY KOLEI WKD
 - ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
 - TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WEZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
 - KLASY DRÓG I ULIC:
 - S – EKSPRESOWE
 - GP – GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - G – GŁÓWNE
 - Z – ZBIORCZE
 - L – LOKALNE
 - PRZEBIEG OBWODNICZY PĘCIC I SOKÓŁ OWA DO USZCZEGÓLNIWIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- UCIĄŻLIWOŚĆ:
- obszar uciążliwości hałasowej LOTNISKA OKĘCIE
 - STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
- 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)
 - ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WSI KOMORÓW I STAWY PĘCICKIE)
 - OBZARY ZAGROZENIA POWODZIĄ (WGD 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

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 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 ² . 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

										<p>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.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2	06.12.2019	Osoba fizyczna	<p>1. dopuszczenie realizacji usług związanych z handlem</p> <p>2. zmniejszenie wyznaczonych linii zabudowy do 25 m od ul. Kasztanowej i 13 m od ul. Sanatoryjnej</p> <p>3. zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki budowlanej</p> <p>4. zwiększenie maksymalnej szerokości frontu budynku lub rezygnacja z ustalania tego parametru urbanistycznego</p> <p>5. wyjaśnienie przyjętych ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej dotyczących możliwości wykorzystania sieci przylegających do granic planu, braku dopuszczenia stosowania indywidualnych rozwiązań z zakresu dostawy wody, w tym do celów przeciwpożarowych oraz odprowadzania ścieków (indywidualnie lub z udziałem sieci istniejącej).</p>	Obszar planu	Obszar planu		X		X	<p>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</p> <p>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 przestrzennym nie ma trybu proceduralnego umożliwiającego odpowiedzi na zadawane pytania. Ewentualne niejasności mogły zostać wyjaśnione w trakcie dyskusji publicznej.</p>
3	11.12.2019 pocztą	Osoby fizyczne	Utrzymanie ustaleń mpzp z dnia 26 lutego 2004 r., umożliwienie kontynuacji prowadzonych działań	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

			inwestycyjnych, ograniczenie oddziaływania terenu wpisanego do rejestru zabytków na działkę objętą uwagą.							na działkę objętą uwagą. Nie ma również podstaw prawnych do zmiany decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie wpisu zespołu parkowego do rejestru zabytków.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

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.